



## 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.

# 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

CVR-Nr.: 24 13 18 15

## Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2024

af 15. maj 2025  
(siderne 1547 - 1560)

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Revision af årsregnskabet for 2024</b> .....	<b>1547</b>
1.1	Indledning .....	1547
1.2	Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v. ....	1547
1.3	Hovedtal for afdelingernes resultat m.v. ....	1547
1.4	Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning .....	1547
1.5	Revisionens formål .....	1548
1.6	Revisionens tilrettelæggelse og udførelse .....	1548
1.7	Forretningsgange og intern kontrol.....	1548
<b>2</b>	<b>Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet.....</b>	<b>1549</b>
2.1	Generelle bemærkninger til årsregnskaberne .....	1549
2.2	Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne.....	1550
2.3	Tilsynsmyndighedens godkendelse .....	1552
2.4	Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning.....	1552
2.5	Igangværende forbedringsarbejder og finansiering .....	1553
<b>3</b>	<b>Forvaltningsrevision</b> .....	<b>1553</b>
3.1	Forvaltning af boligorganisationens midler .....	1554
3.2	Egenkontrol.....	1554
3.3	Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7) .....	1556
<b>4</b>	<b>Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning).....</b>	<b>1557</b>
<b>5</b>	<b>Forsikringsforhold</b> .....	<b>1557</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige arbejdsopgaver</b> .....	<b>1558</b>
<b>7</b>	<b>Øvrige oplysninger.....</b>	<b>1558</b>
7.1	Ledelsens regnskaberklæring og andre erklæringer og bekræftelser .....	1558
7.2	Organisationsbestyrelsens forhandlingsprotokol .....	1558
7.3	Risiko for besvigelser .....	1558
7.4	Overholdelse af love og øvrig regulering .....	1559
7.5	Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale .....	1559
7.6	Øvrige formalia .....	1559
7.7	Databeskyttelseslovgivning .....	1559
<b>8</b>	<b>Afslutning</b> .....	<b>1560</b>

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

## 1 Revision af årsregnskabet for 2024

## 1.1 Indledning

Vi har revideret de af ledelsen udarbejdede årsregnskaber for 2024 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:

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets resultat	561.018	1.124.131
Samlede aktiver	299.871.245	304.041.161
Arbejds kapitalen	11.541.468	11.271.088
Dispositions fonden	89.894.333	92.183.984

## 1.3 Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.

Nummer	Navn	Resultat	Aktiver i alt
31001	Brogagerhus	93.798	40.314.796
31002	Nyelands huse	224.481	56.111.003
31003	Havremarken	603.344	72.179.099
31004	Grønlandsgård	216.692	49.616.688
31005	Broagerhus Børnehavn	573.129	5.802.869
31006	Søndermarken	1.658.800	856.364.050
31007	Finsensgård	114.409	14.252.593
31008	Vandværksgården	108.027	10.974.427
31009	Finsenshave	239.605	55.890.117
31011	Skolevænget	75.792	26.953.339
31012	Tartuhus	563.076	126.275.959
31014	Solbjerg Have	59.714	478.306.861
31015	Solbjerg Have II	-13.868	35.286.658
31017	Vinstrupgård	135.097	82.629.960
31021	Thielebo Ældreboliger	-8.979	82.629.960
31022	Thielebo Ungdomsboliger	-29.579	25.302.226
31023	Brevduebanen	246.503	120.541.217
31026	Flintholmgård	138.222	86.910.059
31028	Solbjerg Have III (ældreboliger)	87.751	76.726.311
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-642.170	177.079.464
31033	Betty Nansens Alle 57-61 - Ejer 1	0	36.255.607
31035	Lindehaven	-1.146.871	262.301.437
31036	Adolphinegården	2.242.725	63.820.061
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	-61.808	22.906.631
31038	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3	34.853	29.461.093
31039	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 4	-28.768	31.126.730
31040	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3 - Erhverv	6.130	14.282.402
31041	Lindehavens Serviceareal	-244.064	51.114.777
31051	Stjernen	1.915.050	498.408.293
31053	Duetgården	39.426	78.997.502
31055	Delehusene	-6.266	57.270.487
31056	Tartuhus II	515.287	20.402.738
31057	Tartuhus III	594.981	22.737.129

## 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.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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 2024 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 2024 har vi vurderet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2024, herunder risici relateret til boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter. Vi har endvidere vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og de tiltag, forretningsfører 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 udvalgte interne kontroller for perioden fra 1. januar 2024 til 31. december 2024 i relation til KAB's forretningsgange for udvalgte kunder".

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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 revisionshandlinger med henblik på at afdække bevidste fejl.

**1.8 Investering i Danske Capital**

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har, sammen med Samvirkende Boligselskaber, Nordsjællands Boligselskab samt administrationselskabet 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 2024 var der et samlet indestående på disse konti kr. 252.209. 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 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 2024 har ikke givet anledning til bemærkninger.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 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 31030 Betty Nansens Allé 57-61, afdeling 31033 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 1, afdeling 31035 Lindehaven Boliger, afdeling 31040 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3 Erhverv, afdeling 31041 Lindehaven Serviceareal, afdeling 31056 Tartuhus II og afdeling 31057 Tartuhus III.*

#### Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for 2024 for disse afdelinger registreret underfinansiering på henholdsvis mio. t.kr. 9.115, mio. t. kr. 3.714, mio. t.kr. 1.906, t. kr. 196, t.kr. 4.029, t.kr. 8 og t.kr. 756.

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 31028 Solbjerg Have III, afdeling 31036 Adolphinegården, afdeling 31038 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3, afdeling 31039 Betty Nansens – Ejer 4, afdeling 31053 Duetgården og afdeling 31055 Delehusene.*

#### Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for 2024 for disse afdelinger registreret overfinansiering på henholdsvis t.kr. 145, t. kr. 548, t. kr. 2.188, t.kr 330, t. kr. 336 og t. kr. 284. Administrator oplyser, at forholdene bliver bragt på plads, når byggeregnskaberne er udarbejdet og godkendte.

#### 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 oplyser, at endelig finansiering hjemtages, når byggeregnskaberne er godkendt. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår sørge for opfølgning af den endelige finansiering af disse to byggesager.

*Afdeling 31001 Broagerhus, afdeling 31003 Havremarken, afdeling 31004 Grønlandsgård, afdeling 31007 Finsensgård, afdeling 31009 Finsenshave, afdeling 31012 Tartuhus og afdeling 31014 Solbjerg Have, afdeling 31030 Betty Nansens Allé 57-61, afdeling 31035 Lindehaven Boliger og afdeling 31055 Delehusene - konto for skader samt øvrige tilgodehavender*

Der er i afdelingernes årsregnskab for 2024 optaget følgende tilgodehavender vedrørende konto for skader samt øvrige tilgodehavender.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

I afdeling 31001 er saldoen t. kr. 74 og i afdeling 31003 er saldoen t. kr. 51, i afdeling 31004 er saldoen t. kr. 38, i afdeling 31006 er saldoen t. kr. 27(øvrige tilgodehavender), i afdeling 31007 er saldoen t. kr. 4, i afdeling 31009 er saldoen t. kr. 20, i afdeling 31012 t. kr. 44 (øvrige tilgodehavender), i afdeling 31014 er det en kreditsaldo på t. kr. 188 og en saldo for tomgang på t. kr. 325, i afdeling 31028 er det en saldo på t. kr. 143 (øvrige tilgodehavender, i afdeling 31030 er saldoen t. kr. 19(konto for skader) og en saldo på t. kr. 253(vedr. Landskabsprojekt) og en saldo på t. kr. 132 (øvrige tilgodehavender), i afdeling 31035 er saldoen t. kr. 38(konto for skader) og en saldo på t. kr. 2(øvrige tilgodehavender) og i afdeling 31055 er det en kreditsaldo på t. kr. 84.

Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse konti i indeværende regnskabsår.

**Afdeling 31014 Solbjerg Have**

I årsregnskabet for 2024 er der udgiftsført t. kr. 200 i lejeledighed. Forretningsfører oplyser, at udgifterne skal belaste byggeskadesagen og udgifter er flyttet i indeværende regnskabsår. Forretningsfører bedes for regnskabsåret 2025 sørge for at alle udgifter i forbindelse med lejeledighed er flyttet til byggeskadesagen.

**Afdeling 31003 Havremarken, afdeling 31005, Broagerhus Børnehave, afdeling 31008 Vandværksgården, afdeling 31009 Finsenshave, afdeling 31012 Tartuhus, afdeling 31015 Boliger for Yngre Handicappede, afdeling 31051 Stjernen, afdeling 31053 Duetgården, afdeling 31055 Delehusene og afdeling 31057 Tartushus - diverse gæld samt reservationer**

I årsregnskabet for afdeling 31003 er der medtaget et tilgodehavende på t. kr. 766 vedrørende kreditor og forretningsfører oplyser, at de har taget kontakt til kurator. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31005 er der reserveret t. kr. 17 vedrørende afsat byggeomkostninger Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår

I årsregnskabet for afdeling 31008 er der reserveret t. kr. 14 vedrørende byggesag Bolignet. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31009 er der reserveret t. kr. 24 vedrørende indvendige vedligeholdelsesudgifter fraflytter og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31012 er der reserveret t. kr. 38 vedrørende afsat byggesagshonorar og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31015 er der reserveret t. kr. 8,5 vedrørende indvendige vedligeholdelsesudgifter fraflytter og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I afdeling 31051 er der i årsregnskabet under gæld medtaget følgende reservation vedrørende individuelle moderniseringssager på mio. t. kr. 7.863 og reservation på t. kr. 12 vedrørende indvendig vedligeholdelse og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse reservationer i indeværende år.

I årsregnskabet for afdeling 31053 er der optaget et tilgodehavende på t. kr. 108 vedrørende ejendomsskat og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

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

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

I årsregnskabet for afdeling 31057 er der optaget et tilgodehavende på t. kr. 683 vedrørende nedbringelse af lån til Nykredit og forretningsfører bedes sørge for bogføring og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

### Henlæggelser til vedligeholdelse

I afdelingerne 31007, 31009, 31011, 31012, 31026, 31030, 31041, 31051 og 31055 er det konstateret, at henlæggelserne til vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige til at dække det kommende års vedligeholdelsesudgifter. Forretningsfører bedes følge på på dette i budgettet for 2026 og fremover.

### 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber, tilgodehavender

Der er i årsregnskabet for 2024 for selskabet optaget følgende tilgodehavender på henholdsvis konto 726 (t. kr. 99) og konto 830(t. kr. 44) og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse konti i indeværende regnskabsår.

## 2.3 Tilsynsmyndighedens godkendelse

Tilsynsmyndigheden, Frederiksberg Kommune, har den 19. september 2024 fremsendt deres skriftlige godkendelse af årsregnskaberne for 2023 med følgende bemærkninger:

Kommunen kan herefter godkende årsregnskaberne for 2023 med følgende bemærkninger:

*Kommunen tilslutter sig revisors henstillinger til KAB i revisionsprotokollatets punkt 2.2 – Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne, side 1537-1538, om opfølgning mv. på specifikke poster i de enkelte afdelingers årsregnskaber.*

*Boligorganisationen bør være opmærksom på, om afdelingerne har tilstrækkelige henlæggelser til dækning af fremtidige tab på debitorer, jf. revisors bemærkning i revisionsprotokollatets punkt 2.4 – Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning, side 1539.*

*Det har umiddelbart ikke været klart for kommunen, om alle afdelingernes årsregnskaber har været godkendt af alle beboerdemokratiske organer. Vi har dog lagt dette til grund, siden årsregnskaberne er blevet indsendt til kommunen. Hvis dette ikke er tilfældet for én eller flere afdelinger, er der en regnskabs- eller budgettvist for den pågældende afdeling, som skal forelægges kommunen til afgørelse.*

*Endelig minder kommunen om 6 måneders-fristen i driftsbekendtgørelsens § 74 til at indsende årsregnskaber mv. til kommunen og Landsbyggefonden, som ikke var overholdt i år.*

*Kommunen har samtidig godkendt Frederiksberg Forenede Boligselskabers budget for 2024.*

## 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.

### Henlæggelse til tab på debitorer

I afdeling 31005, 31014, 31033, 31035, 31037, 31038, 31040, 31041 og 31051 er der for regnskabsår 2024 ikke henlagt tilstrækkeligt til tab på debitorer og det kan betyde, at de opsparede henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at dække fremtidige tab. Forretningsfører bedes være opmærksom på dette i de kommende budgetter for 2026.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

**Tilgodehavender: Fraflyttere inklusive fraflyttere til inkasso**

Vi skal gøre opmærksom på, at i årsregnskaberne for afdelingerne for 2024 indregnes tilgodehavende hos Kommunen vedrørende kommunale indskud under posten "Mellemværende fraflyttede lejere".

Det aktuelle beløb for de enkelte afdelinger varierer i størrelse, men forholdet gør sig gældende i 21 afdelinger ud af selskabets 33 afdelinger.

**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 2024 andrager igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf følgende:

Afdeling	Navn	Forbedringsarbejder (Konto 303) kr.	Forbedringslån (Konto 413) kr.	Egenfinansiering kr.	Trækingsret Jyske Bank	Andet kr.	Over-/under- finansiering kr.
31001	Brogagerhus	25.729.273	24.349.828	1.379.445	1.336.639	42.806	0
31002	Nyelandskuse	34.730.222	34.660.125	70.097	0	70.097	0
31003	Havremarken	51.631.572	50.629.085	1.002.487	1.002.487	0	0
31004	Grønlandsgård	39.351.519	40.921.809	-1.570.290	0	-1.570.290	0
31005	Broagerhus Børnehavn	5.007.881	5.007.881	0	0	0	0
31006	Søndermarken	743.863.892	631.169.884	112.694.008	81.223.352	31.470.656	0
31007	Finsensgård	3.455.372	3.016.933	438.439	438.439	0	0
31008	Vandværksgården	3.724.657	2.828.817	895.840	888.164	7.676	0
31009	Finsenshave	34.287.642	34.140.987	146.655	113.003	33.652	0
31011	Skolevænget	12.976.382	12.726.168	250.214	250.214	0	0
31012	Tartuhus	77.819.546	67.900.662	9.918.884	228.405	9.690.479	0
31014	Solbjerg Have	239.575.872	226.173.730	13.402.142	13.347.159	54.983	0
31015	Solbjerg Have II	1.901.150	0	1.901.150	1.901.150	0	0
31017	Vinstrupgård	3.174.127	3.174.127	0	0	0	0
31022	Thielebo Ungdomsboliger	107.031	0	107.031	107.031	0	0
31023	Brevduebanen	426.156	387.782	38.374	0	38.374	0
31026	Flintholmgård	16.074	0	16.074	0	16.074	0
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-5.716.063	5.728.007	11.944	0	11.944	0
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	156.086	0	156.086	156.086	0	0
31041	Lindehavens Serviceareal	247.832	0	247.832	247.832	0	0
31051	Stjernen	153.571.693	118.065.663	35.506.030	36.793.000	-1.286.970	0
		<b>1.426.037.916</b>	<b>1.260.881.488</b>	<b>176.073.614</b>	<b>138.032.961</b>	<b>38.579.481</b>	<b>0</b>

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 Jyske Bank, og byggekreditter samt ved "andet", som dækker over lånoptagelse i boligorganisationen, tilsagn om anvendelse af egen trækingsret hos LBF 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 ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter målsætninger, forretningsgangbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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.

#### 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 2024 – 31. december 2024, 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 huslejeudviklingen, 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. m<sup>2</sup> til vedligehold af bygningerne. Der henvises til afsnit 2.2 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af afdelingernes tal.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

Målet er samlet for FFB at effektivisere i takt med åbningen af nye afdelinger gennem at drifte de nytilkomende 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 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%. Gennem de senere år har der været særligt fokus på at sikre, at der fortsat er balance mellem antal af medarbejdere og opgaver.

Fremadrettet venter en stor opgave med fortsat at holde huslejen i ro og mange af selskabets beboere er presset økonomisk med markant stigende priser i samfundet er der behov for, fortsat at holde huslejeudviklingen 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 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 huslejen ikke vil stige i samme grad, som hvis driftsorganisationen ikke blev effektiviseret. Der henvises til afsnit 2.3 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af effektiviseringspotentialer.

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. I de kommende år er der en række renoveringer på vej, som må forventes at belaste selskabets dispositionsfond,

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 årsregnskaber for de regnskabsår der er oplyst i årsberetningen.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

**KAB's udførte egenkontrol**

KAB har som administrator udført egenkontrol med fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet med udgangspunkt i de af Økonomiudvalget fastlagte fokusområder. Områderne, som omfatter bl.a. udvikling i KAB's administrationshonorar og prisudvikling i forhold til nettoprisindekset, er udvalgt som gode indikatorer ift. at sikre af KAB er konkurrencedygtige og følger den generelle prisudvikling.

For at vurdere udviklingen i produktivitet og effektivitet måles på årsværk og omsætning pr. lønkroner.

Udover optimering af den løbende drift har KAB i 2024 indenfor virksomhedsstrategien "Fælles Værdi" arbejdet med en række strategiske indsatser, der skal bidrage til en fortsat sikring af sparsommelig, produktiv og effektiv drift.

Herunder et målrettet arbejde med:

- *ESG for at skabe forretningsmæssig værdi og bæredygtige boliger for de administrerede enheder.*
- *KAB-Digital – bidrage til udvikling af en mere bæredygtig fremtid og udfordre vanetænkningen i valget af nye teknologier til understøtning af driften.*
- *Bygningservice - gentænkning af vedligeholdelsesopgaven, herunder langsigtet planlægning baseret på solide data og digitalisering*

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

KAB's udførte egenkontrol anses som en del af den af boligorganisationens udførte egenkontrol. Der henvises i den forbindelse til "2024 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 finansiell 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 2024:

- *Juridisk-kritisk revision:* "Gennemførelse af indkøb"  
"Afgørelser om tildeling af tilskud"
- *Forvaltningsrevisionen:* "Styring af offentlige indkøb"  
"Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden"

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

Plantema / Emne	2020	2021	2022	2023	2024
<b>SOR 6 - Juridisk-kritisk revision</b>					
Gennemførelse af indkøb - Indkøbsfunktion			•		•
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner - Lønudbetaling		•			
Gennemførelse af salg - Husleje	•			•	
Afgørelser om tildeling af tilskud mv. - Tilskud				•	•
Væsentlige regelbrud	nej	nej	nej	nej	Nej

Plantema / Emne	2020	2021	2022	2023	2024
<b>SOR 7 - Forvaltningsrevision</b>					
Aktivitets- og ressourcestyring - Budgetter og vedligeholdelsesplaner		•			
Mål- og resultatstyring - Økonomiopfølgning	•			•	
Styring af offentlige indkøb - Indkøbsprocessen			•		•
Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden -Tilskud				•	•
Væsentlige forvaltningsmangler	nej	nej	nej	nej	nej

I forbindelse med den finansielle revision af regnskab 2024 er der gennemført en forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision på de valgte områder, med fokus på om indkøb af håndværksydelser og anskaffelser til ejendomme administreres hensigtsmæssigt i forhold til økonomi og lovgrundlag. Det er undersøgt, om der er tilrettelagt en hensigtsmæssig administration og styring af indkøbsfunktionen, herunder om dispositioner er i overensstemmelse med de almindelige

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationens og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, samt hvorvidt varer og tjenesteydelser er erhvervet på en økonomisk måde under hensyntagen til pris, kvalitet og kvantitet.

KAB's revisor har overfor ALBJERG afgivet erklæring om udvalgte interne kontroller, herunder vedrørende leverandørgæld, omkostninger og udbetalinger. Der er for området indført kontroller, som skal sikre, at omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt, og vedrører boligorganisationen. Det tilkendes i erklæringen fra KAB's revisor, at der for indkøbsprocessen er indført kontroller, som i alle væsentlige henseender er hensigtsmæssigt designet og implementeret og at disse i alle væsentlige henseender, har fungeret effektivt i hele perioden fra 1. januar – 31. december 2024.

Styring af indkøb foregår i stor udstrækning i forbindelse med udarbejdelse af boligorganisationens og afdelingernes budget samt vedligeholdelsesbudget og den løbende budgetopfølgning. Herudover arbejdes med driftsoptimering, som beskrevet i afsnittet omkring boligselskabets 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.

Ved gennemgangen har vi ikke konstateret forhold, som giver anledning til at formode,

- At fastlagt forretningsgange ikke følges
- At ansættelse og aflønninger ikke sker i overensstemmelse med de kriterier, der er relevante for den pågældende ansættelse,
- At ledelsen ikke under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende monitorering af mål og resultater for boligorganisationen.

#### **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.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 6 Øvrige arbejdsopgaver

Siden afgivelse af revisionsprotokollat af den 23. maj 2024 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
- Erklæringer vedrørende ungdomsboligbidrag

### 7 Øvrige oplysninger

#### 7.1 Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet regnskabserklæring fra boligorganisationens, herunder afdelingernes forretningsfører samt 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 30. januar 2025 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.

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.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 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.

### 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.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

**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 15. maj 2025

**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 1547 - 1560, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen på møde den / 2025.

Organisationsbestyrelsen:

---

Jørgen Blond  
Formand

---

Tina Agerskov Vallentin  
Næstformand

---

Niels Lau Christensen

---

Louise Clarke

---

John Bøgelund Sørensen

---

Birgitte Rasmussen

---

Mark Ditlev Watson

---

Hannibal Immer Silva

---

Thomas Jean Nielsen

## Bestyrelsens beretning, sommer 2024 – sommer 2025

Så er vi nået til enden af det første år med en ny organisationsbestyrelse i Frederiksberg Forenede Boligselskaber – et år præget af stærkt fokus på samarbejde, oprydning & nye mødeformer. Vi har arbejdet på at styrke fællesskabet, både internt i organisationsbestyrelsen og mellem afdelingerne, og så har vi haft et tæt og konstruktivt samarbejde med KAB om snitflader og ansvar.

Efteråret 2024 blev kickstartet med et arrangement for alle afdelingsbestyrelser i FFB, en samarbejdsdag for os i organisationsbestyrelsen i september og en grundig analyse af samarbejdsrelationerne mellem FFB's beboerdemokrati og KAB, som strakte sig over hele efteråret.

Foråret 2025 sparkede vi i gang med at sætte beboerdemokratiet i centrum med FFB's første Beboerdemokratidag i februar. Her lagde vi de første sten til vores nye strategi, som vi beder jer om at vedtage på dette repræsentantskabsmøde.

På de interne linjer har vi brugt foråret på at sætte fokus på organisationsbestyrelsens produktkendskab og hvad det vil sige at være kunde i KAB. Derudover har vi for første gang i en årrække holdt en studietur for hele beboerdemokratiet og endelig har vi gennemført en omfattende beboertilfredshedsundersøgelse. Man bliver næsten helt forpustet – og det kommende år vil vi bruge på at sætte knap så meget nyt i gang, men arbejde videre med at styrke det, vi allerede har.

### Farvel til FFB's gamle målsætningsprogram

Denne beretning er den sidste med det nugældende målsætningsprogram "Strategiske indsats 2023-24". Derfor vil vi benytte lejligheden til en sidste opfølgning på de fire mål og indsats:

- Trivsel og social bæredygtighed
- Betalbare boliger og styrket beboerservice
- Grøn omstilling, renovering & nybyggeri
- Beboerdemokrati og kommunikation.

Vi har valgt at lægge særligt fokus på det boligsociale i denne beretning, som vi primært arbejder med under temaet Trivsel og social bæredygtighed, da der er sket helt utroligt meget i indeværende år.

### Trivsel og social bæredygtighed – med fokus på FFB's boligsociale arbejde

På tværs af FFB's boligsociale team har der været fuldt tryk på aktiviteterne i det seneste år, og vi har derfor valgt at tage fire konkrete aktiviteter med i beretningen for at give alle beboere i FFB mulighed for at følge med;

Helhedsplan; Tidlig indsats gennem teater

Helhedsplanen i Søndermarkskvarteret har gennem mange år samarbejdet med områdets institutioner, fx omkring skolestart og forskellige skoleforberedende aktiviteter. I foråret 2025 rakte vi igen ud for at samarbejde omkring opførelsen af en lille teaterforestilling med de store børnehavebørn. Det blev til en magisk lille forestilling med titlen "Zebra-Ze-Ze", et forløb over fire dage, hvor der blev øvet med stor iver og koncentration frem mod den store gallapremiere torsdag eftermiddag. Her var børnenes familier samt borgmesteren med som publikum.

Teaterprojektet er en anden måde at arbejde med udvikling af børns kompetencer på. De lærer at skulle samarbejde, at vente på tur, stå frem foran andre, udtrykke sig sprogligt og fysisk gennem i dette tilfælde dans og musik. Og det er helt sikkert en sjovere måde, end når mor og far deltager til en forældreaften i regi af helhedsplanen.

#### Helhedsplan: Byrumsmøbel-projekt – Unge skaber rammer for fællesskab

I foråret 2025 har Helhedsplanen, i samarbejde med Søndermarkens afdelingsbestyrelse, bygget et byrumsmøbel, hvor en gruppe lokale unge har været ansat i lommepengejob og bygget møbler i fællesskab med en professionel tømrer. Projektet har givet de unge mulighed for at tilegne sig praktiske færdigheder i brugen af værktøj, samarbejde om konkrete opgaver og kendskab til formelle procedurer forbundet med fritidsjob. Målet er samtidig at inspirere dem til videre fritidsbeskæftigelse.

De færdige byrumsmøbler skaber nye rammer for ophold, fællesskab og aktiviteter i området og styrker beboernes ejerskab til de fælles udendørsfaciliteter. Etableringen af de nye møbler blev markeret den 28. april med et hyggeligt arrangement i gårdrummet med aktiviteter, musik og snacks, hvor naboerne også deltog i at plante blomster og krydderurter i møblerne.

#### Cafe Betty; gang i butikken

I september 2024 slog vi dørene op til Betty, og i efteråret 2024 fik vi – ud over en velbesøgt åbningsfest – holdt en række aktiviteter såsom jule-krea-værksted, yoga, spillecafé og fællesspisninger – alt sammen med til at skabe et stærkt fundament for det videre arbejde i huset. I januar 2025 tiltrådte FFB's huskoordinator for Betty, og siden har der været fuldt tryk på både med aktiviteter og med at skabe rammen for, hvordan huset fremover kan være samlingspunkt for hele FFB, samt et vindue ud mod verden for os alle.

Vi har etableret en aktiv og engageret brugergruppe, som nu tæller 41 beboere. Gruppen har spillet en central rolle i idéudviklingen og prioriteringen af husets aktiviteter.

Fra januar 2025 til juni har vi - blandt meget andet - gennemført:

- Månedlige fællesspisninger
- Seniorkor hver onsdag kl. 11-13
- Spillecaféer

- Eid-fejring med omkring 80–100 deltagere.

### Social drift i FFB; både for ansatte og beboerdemokrater

Vores boligsociale konsulent har igennem det seneste år arbejdet videre med den svære og vigtige opgave at sikre klare retningslinjer og smidige arbejdsgange internt i FFB og i samarbejdet med Frederiksberg Kommune i forhold til særligt udsatte borgere.

Vi har etableret et tværgående internt netværk i FFB med to ressourcepersoner fra hvert servicecenter. Her tales om arbejdsgange og arbejdsredskaber til håndtering af beboere i mistrivsel og psykisk sårbare beboere, og om at ensrette arbejdsgangene, så de er ens for alle tre servicecentre. Det interne netværk er også der, hvor der tales om, hvordan vi kan styrke samarbejdet med Frederiksberg Kommune, særligt Socialafdelingen, og hvad medarbejdere i FFB's servicecentre har brug for af viden eller redskaber for at styrke brobygningen til relevante samarbejdspartnere.

Ud over det interne netværk i FFB indgår vores ressourcepersonerne også i et netværk på tværs af flere boligorganisationer på Frederiksberg; nærpolti, socialafdelingen og psykiatrien. Her er fokus at styrke samarbejdet mellem de mange aktører på området gennem en bedre forståelse for hinandens arbejdsområder og handlemuligheder.

Som det tydeligt fremgår, er der kæmpemæssigt gang i FFB's boligsociale team & indsatser – den sidste krølle er, at der er udarbejdet en guide til vores afdelingsbestyrelser, en oversigt over, hvor man kan henvende sig ved bekymring for en nabos mentale eller fysiske helbred, lugtgener, nabokonflikter, børn der mistrives. På baggrund af de indhentede erfaringer glæder vi os til at udrulle aktiviteterne til hele FFB-fællesskabet, når vi i 2026 igangsætter vores kommende boligsociale helhedsplan.

### **Betalbare boliger og styrket beboerservice**

I det forgangne år har vi arbejdet intensivt med at udvikle driften på tværs af vores afdelinger. Et centralt element i denne indsats har været implementeringen og videreudviklingen af årshjul og serviceniveauaftaler og driftens arbejde med at blive endnu skarpere på brugen af iOpgave. Alt sammen initiativer, som skaber mere gennemsigtighed i opgavefordelingen og giver det overblik, der skal til for at få løst opgaver effektivt og rettidigt. Samtidig har vi haft stort fokus på brandsikring på tværs af afdelingerne, hvor vi er i fuld gang med de sidste tiltag ift. at sikre, at FFB's egenkontrol er på plads.

Et særligt fokusområde har været arbejdsmiljøet og affaldsskakter. FFB havde i efteråret besøg af Arbejdstilsynet, den myndighed på arbejdsmiljøområdet, der fører tilsyn med virksomheder med henblik på at skabe et sikkert arbejdsmiljø. Og det besøg resulterede i en række påbud om at gøre noget for at sikre arbejdsmiljøet.

Affaldsskakterne er fra en tid, hvor der var langt mindre affald, mindre fokus på arbejdsmiljø og mindre affaldsbeholdere end dem, der er i dag. Flere steder er der ramper, hvor affaldsbeholderne skal trækkes op eller ned, hvilket foregår i u hensigtsmæssige

arbejdsstillinger. Vores medarbejdere udsættes for skæve løft og træk, når de løfter affaldsbeholdere ud fra skaktrummene på grund af de snævre pladsforhold. Og derudover er vores skakter utidssvarende, uden spjæld eller spyd, som blokerer for affald, imens der arbejdes i skaktrummene.

Alt i alt en række forhold, som medførte, at vi pr. 1. maj har gennemført en midlertidig lukning af skakter for en lang række af FFB's afdelinger. Nu er vi i gang med at finde de rigtige løsninger for alle afdelingerne, et arbejde som sker i tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og vores lokale drift.

I forhold til at sikre de betalbare boliger på den lange bane er FFB med i KAB's sidste nye satsning omkring Bygningservice gennem et pilotforsøg i Solbjerg Have. Solbjerg Have er en særdeles kompleks afdeling, både bygningsmæssigt og med en kompleks ejerforening. Og det har krævet et særskilt fordybelsesarbejde med datadisciplin og dialog med relevante parter, som f.eks. Frederiksberg Kommune og Kundeøkonomi i KAB. Vi ser frem til den endelige evaluering i efteråret 2025.

### **Renovering og nybyggeri**

Selvom der fortsat er stilstand på nybyggerifronten, har vi haft travlt med renoveringer og opfølgninger på eksisterende byggeri. Flere byggeskadesager har krævet vores opmærksomhed, særligt i Solbjerg Have, Betty-området og Tartuhus. Vi har arbejdet målrettet på at udbedre skaderne og sikre, at bygningerne fremover lever op til både tekniske og beboermæssige krav. Det har krævet tæt samarbejde med rådgivere, entreprenører og beboere, og vi er stolte af de fremskridt, der er opnået.

Et andet vigtigt indsatsområde har været tagudskiftninger. I Finsenshave, Finsensgård, Broagerhus og Tartuhus er der nu planlagt nye tage, og der er fremdrift på alle afdelingerne, men også her spiller økonomien en væsentlig rolle.

Henlæggelser er fortsat et fokusområde – vi følger op på den beslutning, som vi traf i 2023, for at sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Og så er der vores smertensbarn; De store LAR-projekter i Broagerhus og Stjernen, hvor forudsætningerne har ændret sig, siden vi for snart længe siden satte dem i gang. Der udestår stadig en afklaring. KAB er vores byggeforretningsfører på begge projekter, og der arbejdes intenst på at få løst det. Vi håber, det lykkes at få en aftale i stand snarest, for her er processen trukket alt for meget i langdrag!

### **Kommunikation og beboerdemokrati**

Vores hjemmeside har spillet en central rolle i kommunikationen. Den er blevet opdateret med nye funktioner og mere brugervenligt indhold. FFB's digitale nyhedsbrev udkommer nu regelmæssigt med relevant nyt, baggrundsartikler og invitationer til arrangementer. Vi har sendt tre nyhedsbreve ud i indeværende år – og vi har endnu et nyhedsbrev på trapperne, der udkommer den 25. juni. Vi er kommet op på hele 254 modtagere af

nyhedsbrevet, og der er 0, der har afmeldt sig nyhedsbrevet i år. Typisk åbnes nyhedsbrevet af 70-75 % af modtagerne. Vi ser en stigende interesse for nyheder om det boligsociale, og interessen for nyheder fra driften er, som altid, stor.

### **Konklusion - tak for et travlt år**

Alt i alt – det har været et travlt og godt år, og vi fra organisationsbestyrelsen glæder os til at arbejde videre med at gøre FFB til et endnu bedre sted at bo, sammen med alle jer.

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.***

## Bestyrelsens beretning, sommer 2024 – sommer 2025

Så er vi nået til enden af det første år med en ny organisationsbestyrelse i Frederiksberg Forenede Boligselskaber – et år præget af stærkt fokus på samarbejde, oprydning & nye mødeformer. Vi har arbejdet på at styrke fællesskabet, både internt i organisationsbestyrelsen og mellem afdelingerne, og så har vi haft et tæt og konstruktivt samarbejde med KAB om snitflader og ansvar.

Efteråret 2024 blev kickstartet med et arrangement for alle afdelingsbestyrelser i FFB, en samarbejdsdag for os i organisationsbestyrelsen i september og en grundig analyse af samarbejdsrelationerne mellem FFB's beboerdemokrati og KAB, som strakte sig over hele efteråret.

Foråret 2025 sparkede vi i gang med at sætte beboerdemokratiet i centrum med FFB's første Beboerdemokratidag i februar. Her lagde vi de første sten til vores nye strategi, som vi beder jer om at vedtage på dette repræsentantskabsmøde.

På de interne linjer har vi brugt foråret på at sætte fokus på organisationsbestyrelsens produktkendskab og hvad det vil sige at være kunde i KAB. Derudover har vi for første gang i en årrække holdt en studietur for hele beboerdemokratiet og endelig har vi gennemført en omfattende beboertilfredshedsundersøgelse. Man bliver næsten helt forpustet – og det kommende år vil vi bruge på at sætte knap så meget nyt i gang, men arbejde videre med at styrke det, vi allerede har.

### Farvel til FFB's gamle målsætningsprogram

Denne beretning er den sidste med det nugældende målsætningsprogram "Strategiske indsats 2023-24". Derfor vil vi benytte lejligheden til en sidste opfølgning på de fire mål og indsats:

- Trivsel og social bæredygtighed
- Betalbare boliger og styrket beboerservice
- Grøn omstilling, renovering & nybyggeri
- Beboerdemokrati og kommunikation.

Vi har valgt at lægge særligt fokus på det boligsociale i denne beretning, som vi primært arbejder med under temaet Trivsel og social bæredygtighed, da der er sket helt utroligt meget i indeværende år.

### Trivsel og social bæredygtighed – med fokus på FFB's boligsociale arbejde

På tværs af FFB's boligsociale team har der været fuldt tryk på aktiviteterne i det seneste år, og vi har derfor valgt at tage fire konkrete aktiviteter med i beretningen for at give alle beboere i FFB mulighed for at følge med;

Helhedsplan; Tidlig indsats gennem teater

Helhedsplanen i Søndermarkskvarteret har gennem mange år samarbejdet med områdets institutioner, fx omkring skolestart og forskellige skoleforberedende aktiviteter. I foråret 2025 rakte vi igen ud for at samarbejde omkring opførelsen af en lille teaterforestilling med de store børnehavebørn. Det blev til en magisk lille forestilling med titlen "Zebra-Ze-Ze", et forløb over fire dage, hvor der blev øvet med stor iver og koncentration frem mod den store gallapremiere torsdag eftermiddag. Her var børnenes familier samt borgmesteren med som publikum.

Teaterprojektet er en anden måde at arbejde med udvikling af børns kompetencer på. De lærer at skulle samarbejde, at vente på tur, stå frem foran andre, udtrykke sig sprogligt og fysisk gennem i dette tilfælde dans og musik. Og det er helt sikkert en sjovere måde, end når mor og far deltager til en forældreaften i regi af helhedsplanen.

#### Helhedsplan: Byrumsmøbel-projekt – Unge skaber rammer for fællesskab

I foråret 2025 har Helhedsplanen, i samarbejde med Søndermarkens afdelingsbestyrelse, bygget et byrumsmøbel, hvor en gruppe lokale unge har været ansat i lommepengejob og bygget møbler i fællesskab med en professionel tømrer. Projektet har givet de unge mulighed for at tilegne sig praktiske færdigheder i brugen af værktøj, samarbejde om konkrete opgaver og kendskab til formelle procedurer forbundet med fritidsjob. Målet er samtidig at inspirere dem til videre fritidsbeskæftigelse.

De færdige byrumsmøbler skaber nye rammer for ophold, fællesskab og aktiviteter i området og styrker beboernes ejerskab til de fælles udendørsfaciliteter. Etableringen af de nye møbler blev markeret den 28. april med et hyggeligt arrangement i gårdrummet med aktiviteter, musik og snacks, hvor naboerne også deltog i at plante blomster og krydderurter i møblerne.

#### Cafe Betty; gang i butikken

I september 2024 slog vi dørene op til Betty, og i efteråret 2024 fik vi – ud over en velbesøgt åbningsfest – holdt en række aktiviteter såsom jule-krea-værksted, yoga, spillecafé og fællesspisninger – alt sammen med til at skabe et stærkt fundament for det videre arbejde i huset. I januar 2025 tiltrådte FFB's huskoordinator for Betty, og siden har der været fuldt tryk på både med aktiviteter og med at skabe rammen for, hvordan huset fremover kan være samlingspunkt for hele FFB, samt et vindue ud mod verden for os alle.

Vi har etableret en aktiv og engageret brugergruppe, som nu tæller 41 beboere. Gruppen har spillet en central rolle i idéudviklingen og prioriteringen af husets aktiviteter.

Fra januar 2025 til juni har vi - blandt meget andet - gennemført:

- Månedlige fællesspisninger
- Seniorkor hver onsdag kl. 11-13
- Spillecaféer

- Eid-fejring med omkring 80–100 deltagere.

### Social drift i FFB; både for ansatte og beboerdemokrater

Vores boligsociale konsulent har igennem det seneste år arbejdet videre med den svære og vigtige opgave at sikre klare retningslinjer og smidige arbejdsgange internt i FFB og i samarbejdet med Frederiksberg Kommune i forhold til særligt udsatte borgere.

Vi har etableret et tværgående internt netværk i FFB med to ressourcepersoner fra hvert servicecenter. Her tales om arbejdsgange og arbejdsredskaber til håndtering af beboere i mistrivsel og psykisk sårbare beboere, og om at ensrette arbejdsgangene, så de er ens for alle tre servicecentre. Det interne netværk er også der, hvor der tales om, hvordan vi kan styrke samarbejdet med Frederiksberg Kommune, særligt Socialafdelingen, og hvad medarbejdere i FFB's servicecentre har brug for af viden eller redskaber for at styrke brobygningen til relevante samarbejdspartnere.

Ud over det interne netværk i FFB indgår vores ressourcepersonerne også i et netværk på tværs af flere boligorganisationer på Frederiksberg; nærpolti, socialafdelingen og psykiatrien. Her er fokus at styrke samarbejdet mellem de mange aktører på området gennem en bedre forståelse for hinandens arbejdsområder og handlemuligheder.

Som det tydeligt fremgår, er der kæmpemæssigt gang i FFB's boligsociale team & indsatser – den sidste krølle er, at der er udarbejdet en guide til vores afdelingsbestyrelser, en oversigt over, hvor man kan henvende sig ved bekymring for en nabos mentale eller fysiske helbred, lugtgener, nabokonflikter, børn der mistrives. På baggrund af de indhentede erfaringer glæder vi os til at udrulle aktiviteterne til hele FFB-fællesskabet, når vi i 2026 igangsætter vores kommende boligsociale helhedsplan.

### **Betalbare boliger og styrket beboerservice**

I det forgangne år har vi arbejdet intensivt med at udvikle driften på tværs af vores afdelinger. Et centralt element i denne indsats har været implementeringen og videreudviklingen af årshjul og serviceniveauaftaler og driftens arbejde med at blive endnu skarpere på brugen af iOpgave. Alt sammen initiativer, som skaber mere gennemsigtighed i opgavefordelingen og giver det overblik, der skal til for at få løst opgaver effektivt og rettidigt. Samtidig har vi haft stort fokus på brandsikring på tværs af afdelingerne, hvor vi er i fuld gang med de sidste tiltag ift. at sikre, at FFB's egenkontrol er på plads.

Et særligt fokusområde har været arbejdsmiljøet og affaldsskakter. FFB havde i efteråret besøg af Arbejdstilsynet, den myndighed på arbejdsmiljøområdet, der fører tilsyn med virksomheder med henblik på at skabe et sikkert arbejdsmiljø. Og det besøg resulterede i en række påbud om at gøre noget for at sikre arbejdsmiljøet.

Affaldsskakterne er fra en tid, hvor der var langt mindre affald, mindre fokus på arbejdsmiljø og mindre affaldsbeholdere end dem, der er i dag. Flere steder er der ramper, hvor affaldsbeholderne skal trækkes op eller ned, hvilket foregår i u hensigtsmæssige

arbejdsstillinger. Vores medarbejdere udsættes for skæve løft og træk, når de løfter affaldsbeholdere ud fra skaktrummene på grund af de snævre pladsforhold. Og derudover er vores skakter utidssvarende, uden spjæld eller spyd, som blokerer for affald, imens der arbejdes i skaktrummene.

Alt i alt en række forhold, som medførte, at vi pr. 1. maj har gennemført en midlertidig lukning af skakter for en lang række af FFB's afdelinger. Nu er vi i gang med at finde de rigtige løsninger for alle afdelingerne, et arbejde som sker i tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og vores lokale drift.

I forhold til at sikre de betalbare boliger på den lange bane er FFB med i KAB's sidste nye satsning omkring Bygningservice gennem et pilotforsøg i Solbjerg Have. Solbjerg Have er en særdeles kompleks afdeling, både bygningsmæssigt og med en kompleks ejerforening. Og det har krævet et særskilt fordybelsesarbejde med datadisciplin og dialog med relevante parter, som f.eks. Frederiksberg Kommune og Kundeøkonomi i KAB. Vi ser frem til den endelige evaluering i efteråret 2025.

### **Renovering og nybyggeri**

Selvom der fortsat er stilstand på nybyggerifronten, har vi haft travlt med renoveringer og opfølgninger på eksisterende byggeri. Flere byggeskadesager har krævet vores opmærksomhed, særligt i Solbjerg Have, Betty-området og Tartuhus. Vi har arbejdet målrettet på at udbedre skaderne og sikre, at bygningerne fremover lever op til både tekniske og beboermæssige krav. Det har krævet tæt samarbejde med rådgivere, entreprenører og beboere, og vi er stolte af de fremskridt, der er opnået.

Et andet vigtigt indsatsområde har været tagudskiftninger. I Finsenshave, Finsensgård, Broagerhus og Tartuhus er der nu planlagt nye tage, og der er fremdrift på alle afdelingerne, men også her spiller økonomien en væsentlig rolle.

Henlæggelser er fortsat et fokusområde – vi følger op på den beslutning, som vi traf i 2023, for at sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Og så er der vores smertensbarn; De store LAR-projekter i Broagerhus og Stjernen, hvor forudsætningerne har ændret sig, siden vi for snart længe siden satte dem i gang. Der udestår stadig en afklaring. KAB er vores byggeforretningsfører på begge projekter, og der arbejdes intenst på at få løst det. Vi håber, det lykkes at få en aftale i stand snarest, for her er processen trukket alt for meget i langdrag!

### **Kommunikation og beboerdemokrati**

Vores hjemmeside har spillet en central rolle i kommunikationen. Den er blevet opdateret med nye funktioner og mere brugervenligt indhold. FFB's digitale nyhedsbrev udkommer nu regelmæssigt med relevant nyt, baggrundsartikler og invitationer til arrangementer. Vi har sendt tre nyhedsbreve ud i indeværende år – og vi har endnu et nyhedsbrev på trapperne, der udkommer den 25. juni. Vi er kommet op på hele 254 modtagere af

nyhedsbrevet, og der er 0, der har afmeldt sig nyhedsbrevet i år. Typisk åbnes nyhedsbrevet af 70-75 % af modtagerne. Vi ser en stigende interesse for nyheder om det boligsociale, og interessen for nyheder fra driften er, som altid, stor.

### **Konklusion - tak for et travlt år**

Alt i alt – det har været et travlt og godt år, og vi fra organisationsbestyrelsen glæder os til at arbejde videre med at gøre FFB til et endnu bedre sted at bo, sammen med alle jer.

# 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

CVR-Nr.: 24 13 18 15

## Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2024

af 15. maj 2025  
(siderne 1547 - 1560)

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Revision af årsregnskabet for 2024</b> .....	<b>1547</b>
1.1	Indledning .....	1547
1.2	Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v. ....	1547
1.3	Hovedtal for afdelingernes resultat m.v. ....	1547
1.4	Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning .....	1547
1.5	Revisionens formål .....	1548
1.6	Revisionens tilrettelæggelse og udførelse .....	1548
1.7	Forretningsgange og intern kontrol.....	1548
<b>2</b>	<b>Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet.....</b>	<b>1549</b>
2.1	Generelle bemærkninger til årsregnskaberne .....	1549
2.2	Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne.....	1550
2.3	Tilsynsmyndighedens godkendelse .....	1552
2.4	Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning.....	1552
2.5	Igangværende forbedringsarbejder og finansiering .....	1553
<b>3</b>	<b>Forvaltningsrevision</b> .....	<b>1553</b>
3.1	Forvaltning af boligorganisationens midler .....	1554
3.2	Egenkontrol.....	1554
3.3	Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7) .....	1556
<b>4</b>	<b>Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning).....</b>	<b>1557</b>
<b>5</b>	<b>Forsikringsforhold</b> .....	<b>1557</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige arbejdsopgaver</b> .....	<b>1558</b>
<b>7</b>	<b>Øvrige oplysninger.....</b>	<b>1558</b>
7.1	Ledelsens regnskaberklæring og andre erklæringer og bekræftelser .....	1558
7.2	Organisationsbestyrelsens forhandlingsprotokol .....	1558
7.3	Risiko for besvigelser .....	1558
7.4	Overholdelse af love og øvrig regulering .....	1559
7.5	Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale .....	1559
7.6	Øvrige formalia .....	1559
7.7	Databeskyttelseslovgivning .....	1559
<b>8</b>	<b>Afslutning</b> .....	<b>1560</b>

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

**1 Revision af årsregnskabet for 2024****1.1 Indledning**

Vi har revideret de af ledelsen udarbejdede årsregnskaber for 2024 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:

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets resultat	561.018	1.124.131
Samlede aktiver	299.871.245	304.041.161
Arbejdskapitalen	11.541.468	11.271.088
Dispositionsfonden	89.894.333	92.183.984

**1.3 Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.**

Nummer	Navn	Resultat	Aktiver i alt
31001	Brogagerhus	93.798	40.314.796
31002	Nyelandsghuse	224.481	56.111.003
31003	Havremarken	603.344	72.179.099
31004	Grønlandsgård	216.692	49.616.688
31005	Broagerhus Børnehavn	573.129	5.802.869
31006	Søndermarken	1.658.800	856.364.050
31007	Finsensgård	114.409	14.252.593
31008	Vandværksgården	108.027	10.974.427
31009	Finsenshave	239.605	55.890.117
31011	Skolevænget	75.792	26.953.339
31012	Tartuhus	563.076	126.275.959
31014	Solbjerg Have	59.714	478.306.861
31015	Solbjerg Have II	-13.868	35.286.658
31017	Vinstrupgård	135.097	82.629.960
31021	Thielebo Ældreboliger	-8.979	82.629.960
31022	Thielebo Ungdomsboliger	-29.579	25.302.226
31023	Brevduebanen	246.503	120.541.217
31026	Flintholmgård	138.222	86.910.059
31028	Solbjerg Have III (ældreboliger)	87.751	76.726.311
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-642.170	177.079.464
31033	Betty Nansens Alle 57-61 - Ejer 1	0	36.255.607
31035	Lindehaven	-1.146.871	262.301.437
31036	Adolphinegården	2.242.725	63.820.061
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	-61.808	22.906.631
31038	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3	34.853	29.461.093
31039	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 4	-28.768	31.126.730
31040	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3 - Erhverv	6.130	14.282.402
31041	Lindehavens Serviceareal	-244.064	51.114.777
31051	Stjernen	1.915.050	498.408.293
31053	Duetgården	39.426	78.997.502
31055	Delehusene	-6.266	57.270.487
31056	Tartuhus II	515.287	20.402.738
31057	Tartuhus III	594.981	22.737.129

**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.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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 2024 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 2024 har vi vurderet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2024, herunder risici relateret til boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter. Vi har endvidere vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og de tiltag, forretningsfører 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 udvalgte interne kontroller for perioden fra 1. januar 2024 til 31. december 2024 i relation til KAB's forretningsgange for udvalgte kunder".

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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 revisionshandlinger med henblik på at afdække bevidste fejl.

**1.8 Investering i Danske Capital**

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har, sammen med Samvirkende Boligselskaber, Nordsjællands Boligselskab samt administrationselskabet 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 2024 var der et samlet indestående på disse konti kr. 252.209. 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 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 2024 har ikke givet anledning til bemærkninger.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 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 31030 Betty Nansens Allé 57-61, afdeling 31033 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 1, afdeling 31035 Lindehaven Boliger, afdeling 31040 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3 Erhverv, afdeling 31041 Lindehaven Serviceareal, afdeling 31056 Tartuhus II og afdeling 31057 Tartuhus III.*

#### Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for 2024 for disse afdelinger registreret underfinansiering på henholdsvis mio. t.kr. 9.115, mio. t. kr. 3.714, mio. t.kr. 1.906, t. kr. 196, t.kr. 4.029, t.kr. 8 og t.kr. 756.

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 31028 Solbjerg Have III, afdeling 31036 Adolphinegården, afdeling 31038 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3, afdeling 31039 Betty Nansens – Ejer 4, afdeling 31053 Duetgården og afdeling 31055 Delehusene.*

#### Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for 2024 for disse afdelinger registreret overfinansiering på henholdsvis t.kr. 145, t. kr. 548, t. kr. 2.188, t.kr 330, t. kr. 336 og t. kr. 284. Administrator oplyser, at forholdene bliver bragt på plads, når byggeregnskaberne er udarbejdet og godkendte.

#### 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 oplyser, at endelig finansiering hjemtages, når byggeregnskaberne er godkendt. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår sørge for opfølgning af den endelige finansiering af disse to byggesager.

*Afdeling 31001 Broagerhus, afdeling 31003 Havremarken, afdeling 31004 Grønlandsgård, afdeling 31007 Finsensgård, afdeling 31009 Finsenshave, afdeling 31012 Tartuhus og afdeling 31014 Solbjerg Have, afdeling 31030 Betty Nansens Allé 57-61, afdeling 31035 Lindehaven Boliger og afdeling 31055 Delehusene - konto for skader samt øvrige tilgodehavender*

Der er i afdelingernes årsregnskab for 2024 optaget følgende tilgodehavender vedrørende konto for skader samt øvrige tilgodehavender.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

I afdeling 31001 er saldoen t. kr. 74 og i afdeling 31003 er saldoen t. kr. 51, i afdeling 31004 er saldoen t. kr. 38, i afdeling 31006 er saldoen t. kr. 27(øvrige tilgodehavender), i afdeling 31007 er saldoen t. kr. 4, i afdeling 31009 er saldoen t. kr. 20, i afdeling 31012 t. kr. 44 (øvrige tilgodehavender), i afdeling 31014 er det en kreditsaldo på t. kr. 188 og en saldo for tomgang på t. kr. 325, i afdeling 31028 er det en saldo på t. kr. 143 (øvrige tilgodehavender, i afdeling 31030 er saldoen t. kr. 19(konto for skader) og en saldo på t. kr. 253(vedr. Landskabsprojekt) og en saldo på t. kr. 132 (øvrige tilgodehavender), i afdeling 31035 er saldoen t. kr. 38(konto for skader) og en saldo på t. kr. 2(øvrige tilgodehavender) og i afdeling 31055 er det en kreditsaldo på t. kr. 84.

Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse konti i indeværende regnskabsår.

**Afdeling 31014 Solbjerg Have**

I årsregnskabet for 2024 er der udgiftsført t. kr. 200 i lejeledighed. Forretningsfører oplyser, at udgifterne skal belaste byggeskadesagen og udgifter er flyttet i indeværende regnskabsår. Forretningsfører bedes for regnskabsåret 2025 sørge for at alle udgifter i forbindelse med lejeledighed er flyttet til byggeskadesagen.

**Afdeling 31003 Havremarken, afdeling 31005, Broagerhus Børnehave, afdeling 31008 Vandværksgården, afdeling 31009 Finsenshave, afdeling 31012 Tartuhus, afdeling 31015 Boliger for Yngre Handicappede, afdeling 31051 Stjernen, afdeling 31053 Duetgården, afdeling 31055 Delehusene og afdeling 31057 Tartushus - diverse gæld samt reservationer**

I årsregnskabet for afdeling 31003 er der medtaget et tilgodehavende på t. kr. 766 vedrørende kreditor og forretningsfører oplyser, at de har taget kontakt til kurator. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31005 er der reserveret t. kr. 17 vedrørende afsat byggeomkostninger Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår

I årsregnskabet for afdeling 31008 er der reserveret t. kr. 14 vedrørende byggesag Bolignet. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31009 er der reserveret t. kr. 24 vedrørende indvendige vedligeholdelsesudgifter fraflytter og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31012 er der reserveret t. kr. 38 vedrørende afsat byggesagshonorar og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I årsregnskabet for afdeling 31015 er der reserveret t. kr. 8,5 vedrørende indvendige vedligeholdelsesudgifter fraflytter og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I afdeling 31051 er der i årsregnskabet under gæld medtaget følgende reservation vedrørende individuelle moderniseringssager på mio. t. kr. 7.863 og reservation på t. kr. 12 vedrørende indvendig vedligeholdelse og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse reservationer i indeværende år.

I årsregnskabet for afdeling 31053 er der optaget et tilgodehavende på t. kr. 108 vedrørende ejendomsskat og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

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

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

I årsregnskabet for afdeling 31057 er der optaget et tilgodehavende på t. kr. 683 vedrørende nedbringelse af lån til Nykredit og forretningsfører bedes sørge for bogføring og udligning af dette tilgodehavende i indeværende regnskabsår.

### Henlæggelser til vedligeholdelse

I afdelingerne 31007, 31009, 31011, 31012, 31026, 31030, 31041, 31051 og 31055 er det konstateret, at henlæggelserne til vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige til at dække det kommende års vedligeholdelsesudgifter. Forretningsfører bedes følge på på dette i budgettet for 2026 og fremover.

### 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber, tilgodehavender

Der er i årsregnskabet for 2024 for selskabet optaget følgende tilgodehavender på henholdsvis konto 726 (t. kr. 99) og konto 830(t. kr. 44) og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse konti i indeværende regnskabsår.

## 2.3 Tilsynsmyndighedens godkendelse

Tilsynsmyndigheden, Frederiksberg Kommune, har den 19. september 2024 fremsendt deres skriftlige godkendelse af årsregnskaberne for 2023 med følgende bemærkninger:

### Kommunen kan herefter godkende årsregnskaberne for 2023 med følgende bemærkninger:

*Kommunen tilslutter sig revisors henstillinger til KAB i revisionsprotokollatets punkt 2.2 – Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne, side 1537-1538, om opfølgning mv. på specifikke poster i de enkelte afdelingers årsregnskaber.*

*Boligorganisationen bør være opmærksom på, om afdelingerne har tilstrækkelige henlæggelser til dækning af fremtidige tab på debitorer, jf. revisors bemærkning i revisionsprotokollatets punkt 2.4 – Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning, side 1539.*

*Det har umiddelbart ikke været klart for kommunen, om alle afdelingernes årsregnskaber har været godkendt af alle beboerdemokratiske organer. Vi har dog lagt dette til grund, siden årsregnskaberne er blevet indsendt til kommunen. Hvis dette ikke er tilfældet for én eller flere afdelinger, er der en regnskabs- eller budgettvist for den pågældende afdeling, som skal forelægges kommunen til afgørelse.*

*Endelig minder kommunen om 6 måneders-fristen i driftsbekendtgørelsens § 74 til at indsende årsregnskaber mv. til kommunen og Landsbyggefonden, som ikke var overholdt i år.*

*Kommunen har samtidig godkendt Frederiksberg Forenede Boligselskabers budget for 2024.*

## 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.

### Henlæggelse til tab på debitorer

I afdeling 31005, 31014, 31033, 31035, 31037, 31038, 31040, 31041 og 31051 er der for regnskabsår 2024 ikke henlagt tilstrækkeligt til tab på debitorer og det kan betyde, at de opsparede henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at dække fremtidige tab. Forretningsfører bedes være opmærksom på dette i de kommende budgetter for 2026.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

**Tilgodehavender: Fraflyttere inklusive fraflyttere til inkasso**

Vi skal gøre opmærksom på, at i årsregnskaberne for afdelingerne for 2024 indregnes tilgodehavende hos Kommunen vedrørende kommunale indskud under posten "Mellemværende fraflyttede lejere".

Det aktuelle beløb for de enkelte afdelinger varierer i størrelse, men forholdet gør sig gældende i 21 afdelinger ud af selskabets 33 afdelinger.

**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 2024 andrager igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf følgende:

		Forbedringsarbejder (Konto 303)	Forbedringslån (Konto 413)	Egenfinan- siering	Trækingsret Jyske Bank	Andet	Over-/under- finansiering
Afdeling	Navn	kr.	kr.	kr.		kr.	kr.
31001	Brogagerhus	25.729.273	24.349.828	1.379.445	1.336.639	42.806	0
31002	Nyelandskuse	34.730.222	34.660.125	70.097	0	70.097	0
31003	Havremarken	51.631.572	50.629.085	1.002.487	1.002.487	0	0
31004	Grønlandsgård	39.351.519	40.921.809	-1.570.290	0	-1.570.290	0
31005	Broagerhus Børnehavn	5.007.881	5.007.881	0	0	0	0
31006	Søndermarken	743.863.892	631.169.884	112.694.008	81.223.352	31.470.656	0
31007	Finsensgård	3.455.372	3.016.933	438.439	438.439	0	0
31008	Vandværksgården	3.724.657	2.828.817	895.840	888.164	7.676	0
31009	Finsenshave	34.287.642	34.140.987	146.655	113.003	33.652	0
31011	Skolevænget	12.976.382	12.726.168	250.214	250.214	0	0
31012	Tartuhus	77.819.546	67.900.662	9.918.884	228.405	9.690.479	0
31014	Solbjerg Have	239.575.872	226.173.730	13.402.142	13.347.159	54.983	0
31015	Solbjerg Have II	1.901.150	0	1.901.150	1.901.150	0	0
31017	Vinstrupgård	3.174.127	3.174.127	0	0	0	0
31022	Thielebo Ungdomsboliger	107.031	0	107.031	107.031	0	0
31023	Brevduebanen	426.156	387.782	38.374	0	38.374	0
31026	Flintholmgård	16.074	0	16.074	0	16.074	0
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-5.716.063	5.728.0070	11.944	0	11.944	0
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	156.086	0	156.086	156.086	0	0
31041	Lindehavens Serviceareal	247.832	0	247.832	247.832	0	0
31051	Stjernen	153.571.693	118.065.663	35.506.030	36.793.000	-1.286.970	0
		<b>1.426.037.916</b>	<b>1.260.881.4881</b>	<b>176.073.614</b>	<b>138.032.961</b>	<b>38.579.481</b>	<b>0</b>

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 Jyske Bank, og byggekreditter samt ved "andet", som dækker over lånoptagelse i boligorganisationen, tilsagn om anvendelse af egen trækingsret hos LBF 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 ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter målsætninger, forretningsgangbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

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.

#### 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 2024 – 31. december 2024, 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 huslejeudviklingen, 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. m<sup>2</sup> til vedligehold af bygningerne. Der henvises til afsnit 2.2 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af afdelingernes tal.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

Målet er samlet for FFB at effektivisere i takt med åbningen af nye afdelinger gennem at drifte de nytilkomende 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 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%. Gennem de senere år har der været særligt fokus på at sikre, at der fortsat er balance mellem antal af medarbejdere og opgaver.

Fremadrettet venter en stor opgave med fortsat at holde huslejen i ro og mange af selskabets beboere er presset økonomisk med markant stigende priser i samfundet er der behov for, fortsat at holde huslejeudviklingen 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 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 huslejen ikke vil stige i samme grad, som hvis driftsorganisationen ikke blev effektiviseret. Der henvises til afsnit 2.3 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af effektiviseringspotentialer.

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. I de kommende år er der en række renoveringer på vej, som må forventes at belaste selskabets dispositionsfond,

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 årsregnskaber for de regnskabsår der er oplyst i årsberetningen.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

**KAB's udførte egenkontrol**

KAB har som administrator udført egenkontrol med fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet med udgangspunkt i de af Økonomiudvalget fastlagte fokusområder. Områderne, som omfatter bl.a. udvikling i KAB's administrationshonorar og prisudvikling i forhold til nettoprisindekset, er udvalgt som gode indikatorer ift. at sikre af KAB er konkurrencedygtige og følger den generelle prisudvikling.

For at vurdere udviklingen i produktivitet og effektivitet måles på årsværk og omsætning pr. lønkroner.

Udover optimering af den løbende drift har KAB i 2024 indenfor virksomhedsstrategien "Fælles Værdi" arbejdet med en række strategiske indsatser, der skal bidrage til en fortsat sikring af sparsommelig, produktiv og effektiv drift.

Herunder et målrettet arbejde med:

- *ESG for at skabe forretningsmæssig værdi og bæredygtige boliger for de administrerede enheder.*
- *KAB-Digital – bidrage til udvikling af en mere bæredygtig fremtid og udfordre vanetænkningen i valget af nye teknologier til understøtning af driften.*
- *Bygningservice - gentænkning af vedligeholdelsesopgaven, herunder langsigtet planlægning baseret på solide data og digitalisering*

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

KAB's udførte egenkontrol anses som en del af den af boligorganisationens udførte egenkontrol. Der henvises i den forbindelse til "2024 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 2024:

- *Juridisk-kritisk revision:* "Gennemførelse af indkøb"  
"Afgørelser om tildeling af tilskud"
- *Forvaltningsrevisionen:* "Styring af offentlige indkøb"  
"Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden"

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

Plantema / Emne	2020	2021	2022	2023	2024
<b>SOR 6 - Juridisk-kritisk revision</b>					
<b>Gennemførelse af indkøb</b> - Indkøbsfunktion			•		•
<b>Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner</b> - Lønudbetaling		•			
<b>Gennemførelse af salg</b> - Husleje	•			•	
<b>Afgørelser om tildeling af tilskud mv.</b> - Tilskud				•	•
<b>Væsentlige regelbrud</b>	nej	nej	nej	nej	Nej

Plantema / Emne	2020	2021	2022	2023	2024
<b>SOR 7 - Forvaltningsrevision</b>					
<b>Aktivitets- og ressourcestyring</b> - Budgetter og vedligeholdelsesplaner		•			
<b>Mål- og resultatstyring</b> - Økonomiopfølgning	•			•	
<b>Styring af offentlige indkøb</b> - Indkøbsprocessen			•		•
<b>Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden</b> -Tilskud				•	•
<b>Væsentlige forvaltningsmangler</b>	nej	nej	nej	nej	nej

I forbindelse med den finansielle revision af regnskab 2024 er der gennemført en forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision på de valgte områder, med fokus på om indkøb af håndværksydelser og anskaffelser til ejendomme administreres hensigtsmæssigt i forhold til økonomi og lovgrundlag. Det er undersøgt, om der er tilrettelagt en hensigtsmæssig administration og styring af indkøbsfunktionen, herunder om dispositioner er i overensstemmelse med de almindelige

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationens og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, samt hvorvidt varer og tjenesteydelser er erhvervet på en økonomisk måde under hensyntagen til pris, kvalitet og kvantitet.

KAB's revisor har overfor ALBJERG afgivet erklæring om udvalgte interne kontroller, herunder vedrørende leverandørgæld, omkostninger og udbetalinger. Der er for området indført kontroller, som skal sikre, at omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt, og vedrører boligorganisationen. Det tilkendes i erklæringen fra KAB's revisor, at der for indkøbsprocessen er indført kontroller, som i alle væsentlige henseender er hensigtsmæssigt designet og implementeret og at disse i alle væsentlige henseender, har fungeret effektivt i hele perioden fra 1. januar – 31. december 2024.

Styring af indkøb foregår i stor udstrækning i forbindelse med udarbejdelse af boligorganisationens og afdelingernes budget samt vedligeholdelsesbudget og den løbende budgetopfølgning. Herudover arbejdes med driftsoptimering, som beskrevet i afsnittet omkring boligselskabets 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.

Ved gennemgangen har vi ikke konstateret forhold, som giver anledning til at formode,

- At fastlagt forretningsgange ikke følges
- At ansættelse og aflønninger ikke sker i overensstemmelse med de kriterier, der er relevante for den pågældende ansættelse,
- At ledelsen ikke under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende monitorering af mål og resultater for boligorganisationen.

#### 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.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 6 Øvrige arbejdsopgaver

Siden afgivelse af revisionsprotokollat af den 23. maj 2024 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
- Erklæringer vedrørende ungdomsboligbidrag

### 7 Øvrige oplysninger

#### 7.1 Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet regnskabserklæring fra boligorganisationens, herunder afdelingernes forretningsfører samt 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 30. januar 2025 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.

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.

## 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

### 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.

### 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.

**31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber**

Revisionsprotokollat af den 15. maj 2025

**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 15. maj 2025

**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 1547 - 1560, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen på møde den / 2025.

Organisationsbestyrelsen:

---

Jørgen Blond  
Formand

---

Tina Agerskov Vallentin  
Næstformand

---

Niels Lau Christensen

---

Louise Clarke

---

John Bøgelund Sørensen

---

Birgitte Rasmussen

---

Mark Ditlev Watson

---

Hannibal Immer Silva

---

Thomas Jean Nielsen

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2024  
Regnskabsperiode fra 01-01-2024  
Regnskabsperiode til 31-12-2024

### 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.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	
CVR-nr.	24131815	CVR-nr.	56815910		
Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	195.775	2.585	1	2.585,00	
Almene ungdomsboliger	6.944	166	1	166,00	
Almene ældreboliger	20.647	307	1	307,00	
Plejeboliger	10.030	155	1	155,00	
<b>I alt</b>	<b>233.396</b>	<b>3.213</b>		<b>3.213,00</b>	
<b>Øvrige lejemål:</b>					
Erhvervslejemål	7.126	26 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		125,00	
Institutioner	4.632	9 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		80,00	
Fællesfaciliteter	226	3			
Garager/carporte m.v.		183	1/5	36,60	
Kældre/lagerrum m.v.		78	1/20	3,90	
<b>Øvrige lejemål i alt</b>	<b>11.984</b>	<b>299</b>		<b>245,50</b>	
<b>Lejemål i alt</b>	<b>245.380</b>	<b>3.512</b>		<b>3.458,50</b>	

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret	
				Budget 2024	Budget 2025
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	173.682	191	197
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	538.980	475	574
511	2	Personaleudgifter	1.768.475	1.993	2.217
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	12.229.931	12.160	12.481
		<i>Tillægsydelse</i>	726.469	1.491	1.616
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	124.904	116	115
		<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	1.813.823	500	500
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	497.829	505	590
514	5	Kontorlokaleudgifter	12.876	0	6
516	6	Særlige aktiviteter	360.061	348	348
521	7	Revision	362.315	332	344
530		Bruttoadministrationsudgifter	18.609.344	18.111	18.988
532	8	Renteudgifter	9.244.855	3.335	4.319
533	9	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	24.834.069	26.360	22.055
540		<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>52.688.267</b>	<b>47.806</b>	<b>45.362</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
541	10	Ekstraordinære udgifter	13.762.323	0	0
541		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>13.762.323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
550		<b>Udgifter i alt</b>	<b>66.450.590</b>	<b>47.806</b>	<b>45.362</b>
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	561.018	388	349
560		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>67.011.608</b>	<b>48.194</b>	<b>45.711</b>
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære Indtægter</b>					
601	11	Administrationsbidrag	16.322.604	17.057	18.035
602	12	Lovmæssige gebyrer m.v.	125.404	454	453
603	8	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	10.294.595	3.723	4.668
604	9	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	24.834.069	26.360	22.055
605	13	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	371.125	0	0
606	14	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	1.442.699	500	500
610		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>53.390.495</b>	<b>48.094</b>	<b>45.711</b>



Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2024	Budget 2024	Budget 2025
		<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
611	15	Ekstraordinære indtægter	13.621.113	100	0
		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>13.621.113</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>67.011.608</b>	<b>48.194</b>	<b>45.711</b>

<b>Konto Noter</b>		<b>Balance pr. 31- 12-2024</b>	<b>Balance pr. 31- 12-2023</b>	
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
714	16	Lån til afdelinger	8.937.881	6.287
715	17	Kapitalindskud, sideaktiviteter	116.000	116
716	18	Indskud i Landsbyggefonden	70.986.338	68.938
		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.040.219</b>	<b>75.341</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
721	19	Afdelinger i drift	54.510.325	79.964
722	20	Afdelinger under opførelse	0	12
723		KAB s.m.b.a.	2.515.433	0
725	21	Debitorer	0	-32
726	22	Andre tilgodehavender	99.046	850
727		Forudbetalte udgifter	200.666	345
730		Tilgodehavende renter	285.884	269
			<u>57.611.353</u>	<u>81.408</u>
731	23	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	160.710.790	135.854
732		Likvide beholdninger		
	24	Bankbeholdning	1.508.882	11.438
740	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>219.831.026</b>	<b>228.700</b>
750	<b>Aktiver i alt</b>		<b>299.871.245</b>	<b>304.041</b>

**Konto Noter**

**Balance pr. 31-12-2024**    **Balance pr. 31-12-2023**

**Passiver**

**Egenkapital**

803	25	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	89.894.333	92.184
805	26	Arbejdskapital	11.541.468	11.271

810		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>101.435.801</b>	<b>103.455</b>
-----	--	--------------------------	--------------------	----------------

**Kortfristet gæld**

821	27	Afdelinger i drift	191.652.194	186.608
823		KAB s.m.b.a.	0	954
824	28	Bankgæld	584.717	45
825		Leverandører	55.951	66
826	29	Skyldige omkostninger	5.501.665	11.600
829		Feriepengeforpligtelse	94.984	181
830	30	Anden kortfristet gæld	545.932	1.133

840		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>198.435.444</b>	<b>200.586</b>
-----	--	-------------------------------	--------------------	----------------

850		<b>Passiver i alt</b>	<b>299.871.245</b>	<b>304.041</b>
-----	--	-----------------------	--------------------	----------------

Noter Konto	Resultat 2024	Urevideret	
		Budget 2024	Budget 2025
<b>1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
Gaver og blomster	47.457	55	55
Mødeudgifter	50.457	45	45
Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	58.590	65	90
Kontingenter	6.875	43	24
Kurser, organisationsbestyrelse	156.265	45	100
Kurser, afdelingsbestyrelse	77.550	60	90
Kurser, ejendomsfunktionærer	62.379	70	100
Interne seminarer	34.857	50	50
Tilskud boligorganisations aktiviteter	44.550	42	20
<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>538.980</b>	<b>475</b>	<b>574</b>
<b>2 511 Personaleudgifter</b>			
Lønninger, adm. personale	2.297.123	1.932	1.932
Manuelle korrektioner vedr. løn	-680.190	0	0
Pension/Pensionsbidrag	1.991	0	0
Refusion sygedagpenge	-29.712	0	0
Barselsfond, AER, ATP m.v.	4.471	10	10
Forskydning til feriepengetilsvær, fkt.	-86.026	0	0
Kørselsgodtgørelse	0	1	1
Bidrag til sikkerhedsorganisation	11.534	8	12
Stillingsannoncer	5.850	0	0
Julefrokost	25.969	30	30
Kaffe, the mv.	0	2	2
Personaleaktiviteter	0	0	45
Diverse	0	10	10
Øvrige personaleomkostninger	2.316	0	75
Fremmed assistance	215.150	0	100
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>1.768.475</b>	<b>1.993</b>	<b>2.217</b>
<b>3 512 Forretningsførelse</b>			
<b>Pakker og moduler</b>			
Grundbidrag 34 afdelinger á 22.743 kr.	773.262	746	789
Stor pakke med ejendomsleder 3.455 lejemålsenheder á 3.318 kr.	11.462.363	11.421	11.698
Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - Central eller smal driftsmodel Sats -17.641 kr.	-17.641	-18	-18
Aministrationsbidrag kældre/loftrum 4 lejemålsenheder á 3.318 kr.	11.947	11	12
	<b>12.229.931</b>	<b>12.160</b>	<b>12.481</b>

Noter Konto	Urevideret		
	Resultat 2024	Budget 2024	Budget 2025
<b>Obligatoriske ydelser</b>			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 2.052 lejemålsenheder á 179 kr.	367.301	366	375
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, fremmed aflæser 117 lejemålsenheder á 117 kr.	13.703	6	6
Fraflyttere varme 185 lejemålsenheder á 179 kr.	33.055	41	40
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 1.446 lejemålsenheder á 179 kr.	258.856	171	259
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæser 50 lejemålsenheder á 117 kr.	5.850	6	6
Fraflyttere vand 85 lejemålsenheder á 179 kr.	15.173	19	17
Varmecentral og antennepositioner	531	2	2
Forretningsførelse, antenneudgifter	124.904	116	115
	<b>819.372</b>	<b>727</b>	<b>820</b>
<b>Valgfrie ydelser</b>			
Noter i forbindelse med udarbejdelse af budgetforslag for afdeling	0	3	3
Deltagelse i møde med afdelingen	0	17	19
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdelinger	32.000	32	32
Udarbejdelse af budgetkontrol	0	0	4
	<b>32.000</b>	<b>52</b>	<b>58</b>
<b>Valgfrie ydelser energi</b>			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	0	232	239
Honorar varmeregnskab, individuelt 1.967 lejemålsenheder á 108 kr.	0	213	218
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt 1.586 lejemålsenheder á 12 kr.	0	20	22
Honorar vandregnskab, individuelt 1.488 lejemålsenheder á 91 kr.	0	138	142
Fraflyttere vandregnskab, individuelt 1.170 lejemålsenheder á 11 kr.	0	12	13
Ressourceadministration	0	213	219
	<b>0</b>	<b>828</b>	<b>853</b>
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	1.813.823	500	500
<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>14.895.126</b>	<b>14.267</b>	<b>14.712</b>

Noter Konto	Resultat 2024	Urevideret	
		Budget 2024	Budget 2025
<b>4 513 Kontorholdsudgifter</b>			
Kontorholdsudgifter/IT-drift	6.752	5	20
Brochurer, blade og tryksager	1.084	25	75
Kontorartikler	0	6	1
Porto og gebyrer inklusiv refusion	267.638	240	255
Diverse	3.033	5	6
Småanskaffelser u. 15.000	0	10	10
Bøger mv.	4.875	0	0
Taxa, anden befordring	7.010	25	25
Forsikringer	14.156	10	10
Mobiltelefoner/PDA	27.286	20	25
Telefonomkostninger	7.540	20	10
Vedligeholdelse m.v. IT	0	20	20
Forbrugsmaterialer til IT m.v.	0	20	20
Software og softwarelicenser	42.503	0	0
Internetforbindelse og telefonanlæg	9.291	0	0
PC-A pakke	91.630	86	99
PC-B pakke	15.031	13	14
<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>497.829</b>	<b>505</b>	<b>590</b>
<b>5 514 Kontorlokaleudgifter</b>			
Lejede lokaler, leje	12.876	0	6
<b>Kontorlokaleudgifter i alt</b>	<b>12.876</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>6 516 Særlige aktiviteter</b>			
Tilskud boligsocial Søndermarkskvarteret	336.250	338	338
Ekstraordinære udgifter	23.811	10	10
<b>Særlige aktiviteter i alt</b>	<b>360.061</b>	<b>348</b>	<b>348</b>
<b>7 521 Revision</b>			
Revision	349.815	332	344
Revision, særlige opgaver	12.500	0	0
<b>Revision i alt</b>	<b>362.315</b>	<b>332</b>	<b>344</b>

Noter Konto	Resultat 2024	Urevideret	
		Budget 2024	Budget 2025
<b>8 532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
<b>Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, Dispositionsfond	94.980	0	271
Renteudgifter, Afdelinger	7.635.862	3.335	4.048
Tillægsrente afdelinger	47.500	0	0
Renteudgift af mellemregning forretnings	43.460	0	0
Kapitalforvaltningsgebyr	50.000	0	0
Egen trækingsret	1.372.661	0	0
Renteudgifter, Andet	392	0	0
	<b>9.244.855</b>	<b>3.335</b>	<b>4.319</b>
<b>603 Renteindtægter</b>			
Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-616.960	-729	-1.514
Bankbeholdning	-957.749	-66	-114
Obligationer (incl. kursgevinster)	-276.751	0	0
Udbytte - investeringsforening og aktier	-7.070.474	-2.928	-3.040
Renter fra LBF, egen trækingsret	-1.372.661	0	0
	<b>-10.294.595</b>	<b>-3.723</b>	<b>-4.668</b>
<b>Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed</b>			
Resultat 2024	-304		
Budget 2024	-112		
Budget 2025	-101		
<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>1.049.741</b>	<b>388</b>	<b>349</b>
<b>9 533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden</b>			
Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	2.283.491	2.194	0
Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	2.166.442	1.675	2.160
Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	13.747.594	16.099	13.258
Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	6.360.174	6.115	6.360
Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	276.368	277	277
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>24.834.069</b>	<b>26.360</b>	<b>22.055</b>
<b>10 541 Ekstraordinære udgifter</b>			
Inflationshjælp og bygningssservice	1.312.418	0	0
Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	1.099.273	0	0
Tilskud til afdelinger v/raflytninger	623.040	0	0
Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	10.160.586	0	0
Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	567.006	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>13.762.323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter Konto		Resultat 2024	Urevideret	
			Budget 2024	Budget 2025
11	<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
	<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	18.609.344	18.111	18.988
	-lovmæssige gebyrer (602)	-125.404	-454	-453
	-beboerrådgiver	-500	-338	-338
	-byggesagshonorar (605/606)	-1.813.823	-500	-500
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	16.669.617	16.819	17.697
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	4.820	4.863	5.117
	<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats</b>			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.313	11.456.669	11.414	11.692
	Obligatoriske ydelser	694.469	611	705
	Valgfrie ydelser	32.000	52	54
	Valgfrie energiydelser	0	828	853
	Administrationsbidrag fra afdelinger	4.139.467	4.152	4.731
	<b>Egne afdelinger i drift i alt</b>	<b>16.322.604</b>	<b>17.057</b>	<b>18.035</b>
12	<b>602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
	Antenneregnskabsgebyr	124.904	116	115
	Diverse indtægter	500	338	338
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>125.404</b>	<b>454</b>	<b>453</b>
13	<b>605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</b>			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	371.125	0	0
	<b>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt</b>	<b>371.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	<b>606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.</b>			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	46.869	500	500
	Byggesagshonorar, ustøttede forbedringsa	402.970	0	0
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsar	992.860	0	0
	<b>Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt</b>	<b>1.442.699</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter Konto		Urevideret		
		Resultat 2024	Budget 2024	Budget 2025
15	<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Inflationshjælp og diverse indbetalinger	1.151.208	0	0
	Flygtningeboliger	20.000	100	0
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	1.099.273	0	0
	Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	623.040	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	10.160.586	0	0
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	567.006	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>13.621.113</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
16	<b>714 Lån til afdelinger</b>		
	Lån til Broagerhus børnehave	5.007.881	5.257
	Lån til Tartuhus	930.000	930
	Lån til Betty I	3.000.000	0
	Lån til Stjernen	0	100
	<b>Lån til afdelinger i alt</b>	<b>8.937.881</b>	<b>6.287</b>
<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	<b>715 Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>		
	KAB	116.000	116
	<b>Kapitalindskud i alt</b>	<b>116.000</b>	<b>116</b>
18	<b>716 Indskud i Landsbyggefonden</b>		
	Bundne A- og G-indskud	16.398.611	16.399
	<i>Egen trækningsret</i>		
	Primo saldo	52.539.392	48.422
	Årets tilgang	3.816.104	3.669
	Årets afgang	-3.140.430	0
	Tilskrevne renter	1.372.661	449
	Ultimo	54.587.727	52.539
	<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>	<b>70.986.338</b>	<b>68.938</b>
19	<b>721.1 Afdelinger i drift</b>		
	Mlr. afd. 31006 Søndermarken	43.272.409	36.157
	Mlr. afd. 31014 Solbjerg Have	0	28.911
	Mlr. afd. 31030 Betty Nansens Alle 57-61	5.853.876	10.512
	Mlr. afd. 31033 Betty Nansens Alle 51-53	1.577.589	1.404
	Mlr. afd. 31038 B. N. Allé 51-53 Ejer 3	1.193.960	1.455
	Mlr. afd 31041 Betty N. Allé 16 service	2.612.490	1.524
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>54.510.325</b>	<b>79.964</b>
20	<b>722 Afdelinger under opførelse</b>		
	Mlr. Afd. 31034 Tartuhus ombygning erhv.	0	12
	<b>Afdelinger under opførelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

1.000 kr.

Noter Konto			Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023	
21	<b>725 Debitorer</b>				
	Forudbetalt løn		0	-32	
	<b>Debitorer i alt</b>		<b>0</b>	<b>-32</b>	
22	<b>726 Andre tilgodehavender</b>				
	Mlr. afd. 31060 Fordeling SH, boliger		4.736	0	
	Andre tilgodehavender/J.J.		0	28	
	Velliv foreningen		94.310	0	
	Andre tilgodehavender		0	822	
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>		<b>99.046</b>	<b>850</b>	
23	<b>731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning</b>				
		<b>Nominel</b>	<b>Kurs</b>		
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	28.996.574	139,36	32.685.229	27.489
	Tilgang			7.725.150	5.197
	Afgang			0	0
				<b>40.410.378</b>	<b>32.685</b>
	Dansk Capital (1 KAB)	28.863.337	140,90	32.846.131	29.836
	Tilgang			7.821.401	3.010
	Afgang			0	0
				<b>40.667.533</b>	<b>32.846</b>
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	27.830.185	143,85	32.257.911	25.203
	Tilgang			7.775.457	7.055
	Afgang			0	0
				<b>40.033.369</b>	<b>32.258</b>
	Danske Capital	36.120.743	109,63	38.065.003	35.917
	Tilgang			1.534.507	2.148
	Afgang			0	0
				<b>39.599.510</b>	<b>38.065</b>
	<b>Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt</b>			<b>160.710.790</b>	<b>135.854</b>
24	<b>732 Bankbeholdning</b>				
	DDB 3001 4001251651			0	4.993
	DB Bankkonto 5			25.953	26
	NYK 8117 1688973 - CIBOR3 - CIBOR3			737.912	6.025
	DB 1172 1281 depotafkast DC			745.018	394
	<b>Bankbeholdning i alt</b>			<b>1.508.882</b>	<b>11.438</b>

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
25	<b>803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</b>		
	Dispositionsfond - saldo primo	92.183.984	82.851
	<i>Tilgang:</i>		
	Bidrag, afdelinger	2.283.491	2.152
	Rentetilskrivning	94.980	37
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	15.914.036	20.618
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	6.360.174	6.115
	Renter af egen trækingsret fra LBF	1.372.661	449
		<u>26.025.341</u>	<u>29.370</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	7.160.586	2.062
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	1.099.273	1.032
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	623.040	868
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	13.747.594	13.629
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	2.544.070	2.446
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækingsret)	3.140.430	0
		<u>28.314.993</u>	<u>20.037</u>
	Saldo ultimo	<u>89.894.333</u>	<u>92.184</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Afd. 31005 Broagerhus Børne	5.007.881	5.257
	Afd. 31012 Tartuhus	930.000	930
	Afd. 31051 Stjernen	0	100
	Afd. 31030 Betty I	3.000.000	0
	Indskud i forretningsførerorganisation/byfornyelsesselskab	38.000	38
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	70.986.338	68.938
	Bunden del i alt	<u>79.962.219</u>	<u>75.263</u>
	Disponibel likvid del	<u>9.932.114</u>	<u>16.921</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>2.872</u>	<u>4.898</u>
	<b>Disponibel likvid del til disposition</b>	<b>9.932.114</b>	<b>16.921</b>
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne (se efterfølgende specifikation)	2.201.900	4.664
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>7.730.214</b>	<b>12.257</b>

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
-------------	---------------------------	---------------------------

**Godkendte udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 7.160.586 er anvendt således:**

Skolevænget, udlæg udarb. Beslutningsgr. Renovering, bevilliget 15.09.22	0	74
Tartuhus huslejestøtte	184.000	184
Grønlandsgård, huslejestøtte	828.000	853
Projektudvikling Nordre Fasanvej, bevilliget 25.05.23	0	125
Stjernen, tilskud køkkenmodernisering etape 4 og 6, bevilliget 20.09.11	0	858
Overskud boligsocial helhedsplan Søndermarkskvarteret 2017-2022	0	-32
Forlig, bevilliget 10.10.24	398.788	0
Stjernen ej brugt tilskud, bevilliget 14.09.16	-15.249	0
Stjernen ej brugt tilskud, bevilliget 14.09.16	-1.478.952	0
Tartuhus tilskud til reguleringskonto	7.119.000	0
Lån til realisering af "Ved Betty Nansens Plads", bevilliget 26.01.23	0	0
Risikovilligt udlæg Nybyggeri Nordre Fasanvej 45, bevilliget 25.05.23	62.500	0
Risikovilligt udlæg Nybyggeri Finsensvej 80-96, bevilliget 25.01.24	62.500	0
	7.160.586	2.062

**Godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 2.201.9000 er fordelt således:**

Stjernen, tilskud til køkkener, bevilliget 20.09.11	864.400	864
Solbjerg Have risikovillig 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	0	3.000
Grøn omstilling i etageboliger, bevilliget 14.09.23	50.000	50
Risikovilligt udlæg til tagudskiftning, bevilliget 29.08.24	500.000	0
Risikovilligt udlæg Nybyggeri Nordre Fasanvej 45, bevilliget 25.05.23	37.500	0
	2.201.900	4.664

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
26	<b>805 Arbejdskapital</b>		
	Arbejdskapital - saldo primo	11.271.088	10.322
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	561.018	1.124
	Bidrag fra afdelingerne til arbejdskapital	276.368	277
		837.386	1.401
	<i>Afgang:</i>		
	Årets underskud	0	0
	Overførsel til dispositionsfonden	0	0
	Div. tilskud, jf. spec.	567.006	453
		567.006	453
	Saldo ultimo	11.541.468	11.271
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	3.337	3.263
	<i>Garantikapital i KAB</i>	78.000	78
	Bunden del i alt	78.000	78
	Disponibel del (K-indberetning)	11.463.468	11.193
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	3.315	3.240
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>11.463.468</b>	<b>11.193</b>

**Godkendte udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 542.006 er anvendt således**

Postkassetjek, bevilliget 26.01.23	75	0
Rammebeløb nye afdelingsskilte, bevilliget 23.11.23	301.731	0
Udviklingsforløb for selskabets tværgående driftsledelse, bevilliget 23.11.23	20.625	0
Tværgående brandeftersyn i FFB, bevilliget 25.01.24	35.611	0
Styrkelse af FFB's beboerkommunikation i 2024, bevilliget 21.03.24	54.080	0
Midlertidig driftssupport, bevilliget 25.05.23	53.348	0
Rammeaftale teknisk rådgivning 2024-2028, bevilliget 23.11.23	25.000	0
Indledende arbejde med at udvikle aktiviteter i Ved Betty Nansens Plads, bevilliget 10.10.24	9.535	0
Tilskud til Stjernens 50 års jubilæum, bevilliget 23.05.24	67.000	0
	567.006	0

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
<b>Godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. er fordelt således:</b>		
Hjertestartere til alle afdelinger, bevilliget 28.03.21	48.875	49
Postkassetjek, bevilliget 26.01.23	59.925	60
Tilskud til fællesspisning i Solbjerg Have, bevilliget 25.05.23	800	1
Opdatering af ffb-bolig.dk m.v., bevilliget 25.05.23	37.398	37
Budgetopfølgning pr. 30/6 2023, bevilliget 03.07.23	4.150	4
Budgetopfølgning pr. 30/6 2024, bevilliget 03.07.23	4.150	4
Midlertidig driftssupport, bevilliget 25.05.23	0	53
Udviklingsforløb for selskabets tværgående ledelse, bevilliget 23.11.23	23.616	44
Rammebeløb nye afdelingsskilte, bevilliget 23.11.23	0	300
Styrkelse af FFB's beboerkommunikation, bevilliget 21.03.23	95.920	0
Broagerhus, tilskud til værksteder for beboerne, bevilliget 23.05.23	15.000	0
Indledende arbejde med at udvikle aktiviteter i Ved Betty Nansens Plads, bevilliget 10.10.24	5.465	0
Brevduebanen, Klub 33 motion og stolegymnastik, bevilliget 09.11.2024	8.000	0
Søndermarken, reception åbning af nyt kvartershus, bevilliget 09.11.24	20.000	0
Betty I, syn og skøn, gulvbelægning, byggesag, bevilliget 09.11.24	200.000	0
Beboerdemokratidag	100.000	0
	<b>623.298</b>	<b>552</b>

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
27	<b>821.1 Afdelinger i drift (indsat)</b>		
	Mr. afd. 31001 Broagerhus	10.355.404	9.254
	Mr. afd. 31002 Nyelandshuse	16.846.294	16.041
	Mr. afd. 31003 Havremarken	14.464.799	14.874
	Mr. afd. 31004 Grønlandsgård	8.631.241	8.287
	Mr. afd. 31005 Broagerhus Børnehaven	585.698	1.941
	Mr. afd. 31007 Finsensgård	7.843.725	6.467
	Mr. afd. 31008 Vandværksgården	3.930.950	2.981
	Mr. afd. 31009 Finsenshave	8.797.536	7.136
	Mr. afd. 31011 Skolevænget	7.649.446	6.977
	Mr. afd. 31012 Tartuhus	4.186.337	4.199
	Mr. afd. 31014 Solbjerg Have	16.142.507	0
	Mr. afd. 31015 Boliger for yngre Handic	138.583	1.406
	Mr. afd. 31017 Vinstruggård	13.720.885	11.720
	Mr. afd. 31021 Thielebo Ældreboliger	1.538.690	1.280
	Mr. afd. 31022 Thielebo Ungdomsboliger	2.020.772	2.000
	Mr. afd. 31023 Brevduebanen	8.554.116	6.986
	Mr. afd. 31026 Flintholmgård	2.336.096	1.795
	Mr. afd. 31028 Solbjerghave, ældrebolig	3.917.917	3.485
	Mr. afd. 31035 Lindehaven	4.351.769	12.799
	Mr. afd. 31036 Adolphinegården	3.265.238	3.526
	Mr. afd. 31037 B. N. Allé 51-53 Ejer 2	649.268	566
	Mr. afd. 31039 B. N. Allé 51-53 Ejer 4	1.138.590	900
	Mr. afd. 31040 B. N. Allé 51-53 Ejer 3 E	573.022	504
	Mr. afd. 31051 Stjernen	46.052.103	56.142
	Mr. afd. 31053 Duetgården	1.053.917	818
	Mr. afd. 31055 Venligbolig Plus	883.340	1.678
	Mr. afd. 31056 Tartuhus II	863.625	1.050
	Mr. afd. 31057 Tartuhus III	1.160.326	1.796
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>191.652.194</b>	<b>186.608</b>
28	<b>824 Bankgæld</b>		
	DDB 3001 4001251651	584.717	0
	AL Formueflex	0	45
	<b>Bankgæld i alt</b>	<b>584.717</b>	<b>45</b>
29	<b>826 Skyldige omkostninger</b>		
	Mr. afd. 31058 Servicecenter FFB DRIFT	80.535	90
	Mr. afd. 31059 Fordeling Betty, service	3.999	0
	Mr. afd. 31060 Fordeling SH, boliger	0	39
	Mr. afd. 31062 Fordeling Stjernen, boli	7.939	34
	Mr. afd. 31063 Fordeling Stjernen, serv	46.000	0
	Skyldige omkostninger	5.363.192	11.377
	Diverse periodiseringer	0	60
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>5.501.665</b>	<b>11.600</b>

1.000 kr.

<b>Noter Konto</b>		<b>Balance pr. 31-12-2024</b>	<b>Balance pr. 31-12-2023</b>
30	<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
	Feriepenge	-44.108	-42
	A-skat	0	471
	AMB	0	142
	ATP	39.241	38
	Pensionsbidrag	201.023	185
	Barselsfond	12.436	14
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	337.340	325
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>545.932</b>	<b>1.133</b>



**Forretningsførerens påtegning:**

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 561.018, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes, at der har været kursgevinst og renteindtægt på de investerede midler.

København, den 15.05.2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene

##### 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 revisorers 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

### 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

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,
- 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
- 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
- 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

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

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

### **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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller



Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de

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 15.05.2025

**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 Børnehaven  
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 31054, Søndre Fasanvej 26  
Afdeling 31055, Delehusene  
Afdeling 31056, Tartuhus II  
Afdeling 31057, Tartuhus III

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 15.05.2025

I bestyrelsen:

Jørgen Blond  
Formand

Tina Agerskov Vallentin  
Næstformand

Niels Lau Christensen

Louise Clarke

John Bøgelund Sørensen

Birgitte Rasmussen

Mark Ditlev Watson

Hannibal Immer Silva

Thomas Jean Nielsen



**Øverste myndigheds påtegning:**

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

København, den 12.06.2025

Dirigent

Jørgen Blond  
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
<b>Boligorganisationen</b>			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1		Nej	
	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
<b>Afdelinger</b>			
		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 25, 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, Betty Nansens Alle 57-61, Lindehaven Boliger, Stjernen, Duetgården og Delehusene.

2 Punkt 9b

		Underskuds saldi	Underfinan- siering
31001	Broagerhus	0	1.379.446
31002	Nyelandshuse	0	70.097
31003	Havremarken	0	1.002.487
31006	Søndermarken	0	112.694.008
31007	Finsensgård	0	438.440
31008	Vandværksgården	0	895.840
31009	Finsenshave	0	146.656
31011	Skolevænget	0	250.214
31012	Tartuhus	84.675	10.048.885
31014	Solbjerg Have	0	13.402.142
31015	Solbjerg Have II	0	1.901.150
31021	Thielebo Ældreboliger	64.670	0
31022	Thielebo Ungdomsboliger	57.741	107.031
31023	Brevduebanen	0	38.374
31026	Flintholmgård	0	16.074
31030	Betty Nansens Alle 57-61	1.982.514	5.960.915
31033	Betty Nansens Alle 51-53	0	3.714.160
31035	Lindehaven boliger	0	1.905.607
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	0	156.086
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	4.029.239
31051	Stjernen	0	35.506.030
31053	Duetgården	20.938	335.600
31055	Delehusene	90.414	0
		<b>2.300.951</b>	<b>196.383.754</b>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2026

Noter til spørgeskema

3	Punkt 12c	Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fracflyttere
	31001	0	91.493
	31002	0	827.445
	31003	0	138.951
	31004	0	220.313
	31006	0	323.773
	31007	0	62.925
	31008	0	56.500
	31009	0	141.901
	31011	2.250	120.578
	31012	0	186.775
	31014	0	148.308
	31015	0	50.311
	31017	0	210.886
	31021	0	110.436
	31022	0	44.652
	31023	0	201.488
	31026	0	107.783
	31028	0	28.109
	31030	0	161.377
	31033	0	7.083
	31035	0	11.438
	31036	0	40.534
	31039	0	15.675
	31051	0	81.520
	31053	0	85.187
	31055	0	19.590
	31056	0	11.477
	31057	0	15.750
		<hr/>	<hr/>
		2.250	3.522.262

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



**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 15.05.2025

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Pernille Vesterager Neergaard  
Kundeansvarlig

Bolette Katrine Jørgensen  
Controller

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 15.05.2025

Jørgen Blond  
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 2024 – 31. december 2024 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 2024 – 31. december 2024 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 2024 – 31. december 2024, 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 15.05.2025

### 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	Resultat 2024	Urevideret	
			Budget 2024	Budget 2025
<b>Udgifter</b>				
<b>Ordinære Udgifter</b>				
516	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationsbidrag boligorganisation	0	0	0
<b>Ordinære udgifter i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Overskud før ekstraordinære poster	0	0	0
	Årets overskud	0	0	0
<b>Udgifter og overskud i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Indtægter</b>				
<b>Ordinære indtægter</b>				
601	<b>Bruttoomsætning (før fradrag af moms)</b>	0	0	0
	Evt. moms sideaktivitet	0	0	0
	Nettoomsætning	0	0	0
<b>Andre driftsindtægter</b>				
	Rådgivning og håndværkvisdomhed, brutto	0	0	0
<b>Renteindtægter m.v.</b>				
	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	0	0	0
	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	0	0	0
<b>Ordinære indtægter i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Underskud før ekstraordinære poster	0	0	0
	Årets underskud	0	0	0
<b>Indtægter og underskud i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



1.000 kr.

Konto	Noter	31-12-2024	31-12-2023
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
720	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	116.000	116
<b>Aktiver i alt</b>		<b>116.000</b>	<b>116</b>
<b>Passiver</b>			
820	<b>Egenkapital</b>		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	116.000	116
<b>Passiver i alt</b>		<b>116.000</b>	<b>116</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 15.05.2025

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Pernille Vesterager Neergaard  
Kundeansvarlig

Bolette Katrine Jørgensen  
Controller

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 15.05.2025

Jørgen Blond  
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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisorerets 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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 15.05.2025

**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

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025  
Udsendt den 08. maj 2025



FREDERIKSBERG  
FORENEDE  
BOLIGSELSKABER

## **Beretning for FFB 1. januar 2024 – 31. december 2024**

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## Indholdsfortegnelse

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

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## 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 hvordan FFB, som et KAB administreret selskab, rammemæssigt arbejder med 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. Derudover skal der foretages energieffektiviseringer for 300 mio. kr. Der skal således effektiviseres for ca. 7 % på de afgrænsede driftsudgifter i KAB-Fællesskabet.

Afdelingernes besparelser på de afgrænsede driftsudgifter bliver fulgt i forvaltningsrevisionen, og KAB følger løbende huslejeudviklingen, hvor flere afdelinger vælger at holde huslejen i ro fremfor at sætte den op.

KAB følger afdelingernes økonomiske udvikling i projektet Pas på Huslejen 3.0 - bæredygtig drift. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye skabeloner og værktøjer. Der er fokus på at sikre, at afdelingerne har det rette henlæggelsesniveau, og at varer og tjenesteydelser konkurrenceudsættes og kommer i udbud, så de bedste priser opnås gennem KAB's indkøbsportal. KAB støtter op om bæredygtig drift og arbejder for, 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 ekstern granskning af 20 bygningsdele.

Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver boligafdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen.

De relevante resultater fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger.

### *Styringsdialog og røde afdelinger*

For at minimere antallet af røde afdelinger har KAB særligt fokus på de syv konti, som styringsdialogmaterialet tager udgangspunkt i, og som 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.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## 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 og/eller 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 reducere antallet af røde og gule afdelinger, så de bliver grønne. Derudover udarbejdes der effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

## 2.1 Økonomiske nøgletal

Et selskabs soliditetsgrad viser, hvor modstandsdygtig selskabet er over for eventuelle tab. Selskabets solidaritetsgrad ligger over KAB's gennemsnit og udgør 33,90 % af passiverne. Soliditetsgraden fortæller, hvor stor egenkapitalen er i forhold til passiverne eller hvor stor en andel egenkapitalen (93 mio. kr.) udgør af passiverne (292 mio. kr.). Foruden egenkapitalen består passiverne af afdelingernes opsparinger eller indlån (der ligger i selskabet 192 mio. kr.).

**Tabel 1: Soliditetsgrad**

Frederiksberg Forenede B/S	2020	2021	2022	2023	2024
Egenkapital	88.562.000	92.961.000	93.173.000	103.455.000	101.436.000
Passiver	284.229.000	323.384.000	277.741.000	303.996.000	299.253.000
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>31,16</b>	<b>28,75</b>	<b>33,55</b>	<b>34,03</b>	<b>33,90</b>
Indeks	100,00	92,26	107,66	109,22	108,79
<b>Soliditetsgrad*</b>	<b>23,71</b>	<b>25,54</b>	<b>25,29</b>	<b>26,12</b>	<b>25,76</b>

\* 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 dårligt tegn at selskabets soliditetsgrad er faldet lidt i 2024, og slet ikke når det ses i forhold til udviklingen i likviditeten (tabel 3). Likviditeten er steget med ca. 40 mio. kr. fra 2020 til 2024. Soliditetsgraden har været stigende fra 2020 til 2023 på nær i 2021, hvor der har været et mindre fald. Dette skyldes faldende kurser på værdipapirer, samt at det ikke har været muligt at hjemtage tilstrækkeligt store byggelån til helhedsplanerne i Søndermarken og Solbjerg Have og dermed lægger fællesskabets kasse ud. Fra 2023 har likviditeten forbedret sig med lånehjemtagelse af flere store renoveringer og stigende kurser på værdipapirer. I 2024 er der igen et mindre fald, der skyldes udbetalingen fra dispositionsfonden til helhedsplanen i Solbjerg Have. Likviditeten (værdipapirer) er bl.a. afdelingernes midler, der er indeholdt heri, så jo større likviditet, jo flere henlæggelser m.m. i afdelingerne.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

**Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital**

Frederiksberg Forenede B/S	2020	2021	2022	2023	2024
Arbejdskapital	9.899.000	10.916.000	10.322.000	11.271.000	11.541.000
Indeks	100,00	110,27	104,27	113,86	116,59

Arbejdskapitalen er fra 2020 til 2024 steget med ca. 16.59%, på nær et mindre fald i 2022. Faldet i 2022 skyldes et større underskud i regnskabet, grundet negativ kursregulering på investeringsforeningerne. I 2021 er der en større stigning, der 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.

**Tabel 3: Udvikling i likviditet**

Frederiksberg Forenede B/S	2020	2021	2022	2023	2024
Værdipapirer	150.670.000	186.470.000	118.444.000	135.854.000	160.711.000
Bankbeholdning m.m.	-28.876.000	-26.307.000	10.990.000	11.393.000	924.000
<b>Likviditet</b>	<b>121.794.000</b>	<b>160.163.000</b>	<b>129.434.000</b>	<b>147.247.000</b>	<b>161.635.000</b>
Indeks	100,00	131,50	106,27	120,90	132,71

Udviklingen i likviditeten er fra 2020 til 2021 forbedret, 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.

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Frederiksberg Forenede B/S	2020	2021	2022	2023	2024
Dispositionsfond	78.663.000	82.046.000	82.851.000	92.184.000	89.894.000
Indeks	100	104,30	105,32	117,19	114,28

Udvikling i dispositionsfonden har været positiv i perioden 2020 til 2023 og er steget med 17,19%, men i 2024 sker der et fald i dispositionsfonden på grund af udbetaling vedrørende helhedsplanen i Solbjerg Have. Derudover indbetaler afdelingerne ikke til dispositionsfonden i 2024, da der ved budgetlægningen var en forventning om, at dispositionsfonden i 2024 ville have nået Landsbyggefondens krav om størrelse. Stigningen i 2021 skyldes ændret regnskabspraksis, hvor bevilligede tilskud bliver stående i dispositionsfonden til de bruges og ikke som tidligere flyttes til en reservationskonto.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

Store dele af dispositionsfonden er bundet (ca. 88 %), heraf en stor del i midler til egen trækingsret.

Selvom selskabets dispositionsfond ligger på et stabilt niveau er den for lav i forhold til Landsbyggefondens krav, når det gælder den disponible del. Med udgangen af 2024 er den disponible dispositionsfond 2.904 kr. pr. lejemålsenhed mod kravet på 6.602 kr. Det arbejdes der på at forbedre.

**Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejemål**

Frederiksberg Forenede B/S	2020	2021	2022	2023	2024
Udlejninger (%)	10,02%	18,08%	12,11%	9,55%	9,65%
Fraflytninger (%)	13,38%	15,50%	13,79%	10,49%	9,77%
<b>*Udlejningsrate</b>	<b>0,75</b>	<b>1,17</b>	<b>0,88</b>	<b>0,91</b>	<b>0,99</b>

Udlejningsraten er forholdet mellem udlejninger og fraflytninger. Raten er tæt på 1, hvilket betyder, at der er balance herimellem. Grunden til at udlejningsraten i 2020 var under 1 skyldes, at flere boliger blev tilbageholdt til genhusning ifbm. med helhedsplanrenoveringer. Med afslutningen af disse renoveringer er lejemålene igen blevet udlejet og derfor er udlejningsraten i 2021 over 1. I 2022 til 2024 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.

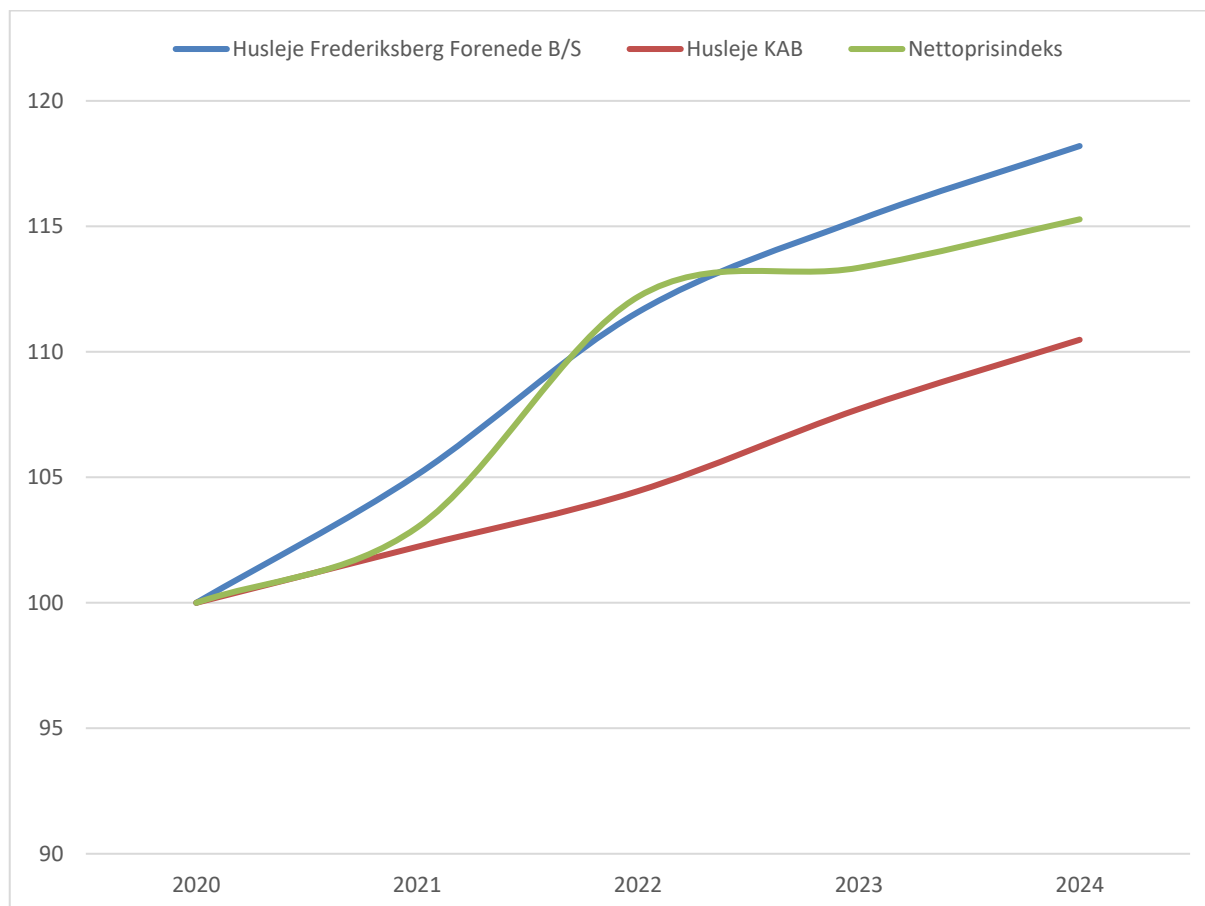
Det skyldes FFB i perioden 2020-2023 har været igennem 3 helhedsplanrenoveringer samt større renoveringer af boligmassen, med dertilhørende huslejestigninger.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

**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. Huslejudviklingen i afdelingerne er desuden taget med, for at organisationsbestyrelsen kan følge udviklingen.

### Huslejudvikling i afdelingerne

Udviklingen i husleje er fastsat i de godkendte budgetter for 2024. 7 afdelinger har ikke fået en huslejestigning i 2024, mens de øvrige afdelinger har oplevet stigninger i større eller mindre omfang.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

1. Huslejudvikling (konto 201)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks
31001	Broagerhus	888	100	922	104	969	109
31002	Nyelandshuse	801	100	817	102	817	102
31003	Havremarken	960	100	977	102	989	103
31004	Grønlandsgård	920	100	970	105	999	109
31005	Broagerhus Børnehave	2.258	100	2.298	102	2.298	102
31006	Søndermarken	963	100	998	104	1.035	107
31007	Finsensgård	832	100	863	104	883	106
31008	Vandværksgården	828	100	846	102	846	102
31009	Finsenshave	759	100	801	105	811	107
31011	Skolevænget	827	100	859	104	887	107
31012	Tartuhus	971	100	1.023	105	1.059	109
31014	Solbjerg Have	1.126	100	1.133	101	1.167	104
31015	Solbjerg Have II	1.261	100	1.282	102	1.313	104
31017	Vinstrupgård	1.115	100	1.139	102	1.150	103
31021	Thielebo Ældreboliger	1.281	100	1.312	102	1.338	106
31022	Thielebo Ungdomsboliger	1.008	100	1.072	106	1.094	109
31023	Brevduebanen	1.270	100	1.317	104	1.366	108
31026	Flintholmgård	1.138	100	1.161	102	1.208	106
31028	Solbjerghave, ældreboliger	1.293	100	1.305	101	1.323	102
31030	Betty Nansens Alle 57-61	1.417	100	1.453	103	1.525	108
31033	Betty Nansens Alle 51-53	1.446	100	1.469	102	1.598	111
31035	Lindehaven boliger	1530	100	1.534	100	1.596	104
31036	Adolphinegården	1.236	100	1.236	100	1.236	100
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	1.610	100	1.646	102	1.700	106
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	1.481	100	1.514	102	1.574	106
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	1.575	100	1.606	102	1.637	104
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	1.549	100	1.574	102	1.638	106
31041	Lindehaven serviceareal	1774	100	1.779	100	1.920	108
31051	Stjernen	814	100	834	102	847	104
31053	Duetgården	460	100	474	103	493	107
31055	Delehusene	1.449	100	1.507	104	1.507	105
31056	Tartuhus II	1.271	100	1.271	100	1.271	100
31057	Tartuhus III	1.248	100	1.248	100	1.248	100

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## Afdelingernes henlæggelser

Af nedenstående tabel kan aflæses, at alle afdelinger på nær Tartuhus, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Solbjerg Have Ældreboliger, Adolphinegården, Betty Nansens Alle 51-53, ejer 4 og Tartuhus III har haft stigende eller samme henlæggelsesniveau set i forhold til 2022 regnskabet. Afdelingerne Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Solbjerg Have Ældreboliger, Adolphinegården og Betty Nansens Alle 51-53, Ejer 4 har nedsat deres henlæggelser, for at mindske huslejestigninger. Tartuhus III har nedsat henlæggelserne for at arbejde hen imod at Tartuhus, Tartuhus II og Tartuhus III har samme henlæggelsesniveau når de sammenlægges.

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.

2. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finansenhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )
31001	Broagerhus	183	658	183	734	178	818
31002	Nyelandshuse	164	586	167	676	174	745
31003	Havremarken	232	644	232	730	244	800
31004	Grønlandsgård	218	1.424	225	1.608	243	1.658
31005	Broagerhus Børnehave	413	4.040	452	4.375	492	1.633
31006	Søndermarken	94	543	96	426	97	299
31007	Finsensgård	234	1.040	289	996	289	1.233
31008	Vandværksgården	321	603	321	422	321	646
31009	Finsenshave	174	190	184	380	184	507
31011	Skolevænget	176	421	176	366	188	349
31012	Tartuhus	153	621	153	610	142	685
31014	Solbjerg Have	69	217	75	231	80	250
31015	Solbjerg Have II	244	428	292	501	287	587
31017	Vinstrupgård	333	1.259	333	1.411	353	1.653
31021	Thielebo Ældreboliger	300	611	289	701	252	791
31022	Thielebo Ungdomsboliger	185	694	196	638	179	683
31023	Brevduebanen	212	658	212	673	233	807
31026	Flintholmgård	142	162	164	164	188	212
31028	Solbjerghave, ældreboliger	171	66	86	155	86	240
31030	Betty Nansens Alle 57-61	118	118	122	122	144	144
31033	Betty Nansens Alle 51-53	72	146	72	117	145	171

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

31035	Lindehaven boliger	70	23	80	80	80	97
31036	Adolphinegården	200	135	147	222	147	350
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	146	81	81	84	208	182
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	83	177	83	187	122	198
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	126	88	89	111	119	126
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	73	152	92	191	135	253
31041	Lindehaven serviceareal	53	53	64	64	80	80
31051	Stjernen	173	646	173	705	173	757
31053	Duetgården	152	217	165	271	188	318
31055	Delehusene	101	101	101	101	177	188
31056	Tartuhus II	150	125	156	156	156	242
31057	Tartuhus III	219	124	156	156	156	248

## Tab ved fraflytning

I perioden 2022 til 2024 har udgifterne til tab ved fraflytning været faldende. Men der er fortsat afdelinger med fraflyttere til inkasso samt flere dyre dødsbosager. For afdelinger med udgifter over 380 kr. pr. lejemålsenhed dækker selskabet udgiften derover. Det gælder for Havremarken, Grønlandsgård, Søndermarken, Finsensgård, Skolevænget, Solbjerg Have II, Lindehaven, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2, Duetgården og Tartuhus II for i alt 623.040 kr. I 2023 blev der dækket med 868.188 kr.

3. Tab ved fraflytning (konto 130)				
Fi-nans-enhed	Afdelingsnavn	2022	2023	2024
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
31001	Broagerhus	1.420,44	509,73	123,38
31002	Nyelandshuse	7,11	259,23	13,90
31003	Havremarken	1.116,06	69,27	636,69
31004	Grønlandsgård	1.765,66	-43,56	477,08
31005	Broagerhus Børnehaven	0,00	0,00	0,00
31006	Søndermarken	515,80	205,44	1.253,60
31007	Finsensgård	-4,87	2.076,82	1.342,09
31008	Vandværksgården	1.182,48	2.051,17	49,23
31009	Finsenshave	184,90	200,24	32,68
31011	Skolevænget	991,64	9,58	588,82
31012	Tartuhus	1.041,90	1.010,02	81,66
31014	Solbjerg Have	562,28	1.315,56	117,77
31015	Solbjerg Have II	1.865,96	622,47	994,43

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

31017	Vinstrupgård	6,31	728,94	-0,60
31021	Thielebo Ældreboliger	74,34	16,62	332,72
31022	Thielebo Ungdomsboliger	1.737,55	268,47	256,12
31023	Brevduebanen	299,51	780,09	89,50
31026	Flintholmgård	0,00	29,76	0,00
31028	Solbjerghave, ældreboliger	2.818,13	208,84	151,92
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-0,42	220,18	52,17
31033	Betty Nansens Alle 51-53	0,00	0,00	0,00
31035	Lindehaven boliger	114,49	438,34	713,33
31036	Adolphinegården	52,76	234,91	23,42
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	1.217,04	755,31	434,92
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	0,00	0,00	0,00
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	843,19	443,28	256,72
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	658,78	639,76	320,50
31053	Duetgården	1,34	-1,34	543,40
31055	Delehusene	90,71	476,53	201,44
31056	Tartuhus II	0,00	0,00	6.103,62
31057	Tartuhus III	0,00	0,00	0,00

## 2.3 Effektiviseringspotentiale - 4-årigt perspektiv

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. Igenem de senere år har der særligt været fokus på at sikre at der fortsat er balance mellem antal af medarbejdere og opgaver.

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. Med beslutningen lever selskabets samtidigt op til

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

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, ligesom der i de kommende år er en række større renoveringer på vej, som må forventes at give træk på selskabets dispositionsfond.

## 3. Driftsberetning fra afdelingerne

Drøftes løbende på møder i selskabets driftsudvalg. Der er i forsommeren 2025 desuden gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse, som vil danne rammen for selskabets arbejde med driften i de enkelte afdelinger fremadrettet.

## 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 2024 balancerer med 66.463.718 kr. og slutter med et overskud på 561.018 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.541.468 kr. heraf udgør den disponible andel 11.463.468 kr. svarende til 3.349 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 81.961.672 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 9.932.114 kr., hvilket svarer til 2.902 kr. pr. lejemålsenhed.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-1 Broagerhus**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 9.016.531 kr. og ender med et overskud på 93.798 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 380.007 kr.

Status balancerer med 40.314.796 kr.

## **31-2 Nyelandshuse**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 12.391.566 kr. og ender med et overskud på 224.481 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 1.028.193 kr.

Status balancerer med 56.111.003 kr.

## **31-3 Havremarken**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 14.134.186 kr. og ender med et overskud på 603.344 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 648.871 kr.

Status balancerer med 72.179.099 kr.

## **31-4 Grønlandsgård**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 4.134.006 kr. og ender med et overskud på 216.692 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 341.984 kr.

Status balancerer med 49.616.688 kr.

## **31-5 Broagerhus Børnehave**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 1.201.569 kr. og ender med et overskud på 573.129 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 606.714 kr.

Status balancerer med 5.802.869 kr.

## **31-6 Søndermarken**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 48.287.100 kr. og ender med et overskud på 1.658.800 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 2.406.883 kr.

Status balancerer med 856.364.050 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-7 Finsensgård**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 4.932.847 kr. og ender med et overskud på 114.409 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 114.139 kr.

Status balancerer med 14.242.593 kr.

## **31-8 Vandværksgården**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 4.441.845 kr. og ender med et overskud på 108.027 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 331.672 kr.

Status balancerer med 10.974.427 kr.

## **31-9 Finsenshave**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 9.929.013 kr. og ender med et overskud på 239.605 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering af byggesager. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 192.726 kr.

Status balancerer med 55.890.117 kr.

## **31-11 Skolevænget**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 8.477.915 kr. og ender med et underskud på 75.792 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 41.076 kr.

Status balancerer med 26.953.815 kr.

## **31-12 Tartuhus**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 15.111.944 kr. og ender med et overskud på 563.076 kr., hvoraf 314.333 kr. anvendes til underfinansiering af byggesager og 248.743 kr. overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 84.675 kr.

Status balancerer med 126.275.959 kr.

## **31-14 Solbjerg Have**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 93.794.221 kr. og ender med et overskud på 59.714 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 53.424 kr.

Status balancerer med 478.306.861 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-15 Solbjerg Have II**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.816.836 kr. og ender med et underskud på 13.868 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 162.839 kr.

Status balancerer med 35.286.658 kr.

## **31-17 Vinstrupgård**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 8.194.500 kr. og ender med et overskud på 135.097 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 542.878 kr.

Status balancerer med 82.629.960 kr.

## **31-21 Thielebo Ældreboliger**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.082.107 kr. og ender med et underskud på 8.979 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 64.670 kr.

Status balancerer med 23.318.981 kr.

## **31-22 Thielebo Ungdomsboliger**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.114.032 kr. og ender med et underskud på 29.579 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 57.741 kr.

Status balancerer med 25.302.226 kr.

## **31-23 Brevduebanen**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 10.675.093 kr. og ender med et overskud på 246.503 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 669.600 kr.

Status balancerer med 120.541.217 kr.

## **31-26 Flintholmgård**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 5.498.288 kr. og ender med et underskud på 138.222 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 164.142 kr.

Status balancerer med 86.910.059 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-28 Solbjerg Have, ældreboliger**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 4.225.353 kr. og ender med et overskud på 87.751 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto, da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 2.324.393 kr.

Status balancerer med 76.726.311 kr.

## **31-30 Betty Nansens Alle 57-61**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 8.673.620 kr. og ender med et underskud på 1.273.031 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 1.982.514 kr.

Status balancerer med 176.448.603 kr.

## **31-33 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 1**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.234.645 kr. og ender med et overskud på 195.465 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto, da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 809.920 kr.

Status balancerer med 36.255.607 kr.

## **31-35 Lindehaven**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 14.890.736 kr. og ender med et underskud på 1.146.871 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 3.854.890 kr.

Status balancerer med 262.301.437 kr.

## **31-36 Adolphinegården**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 5.363.791 kr. og ender med et overskud på 2.242.725 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 2.244.310 kr.

Status balancerer med 63.820.061 kr.

## **31-37 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 2**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 1.312.304 kr. og ender med et underskud på 61.808 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto, da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 263.722 kr.

Status balancerer med 22.906.631 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-38 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.001.000 kr. og ender med et overskud på 34.853 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto, da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 582.702 kr.

Status balancerer med 29.461.093 kr.

## **31-39 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 4**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 2.825.743 kr. og ender med et underskud på 28.768 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 484.489 kr.

Status balancerer med 32.282.255 kr.

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

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 874.790 kr. og ender med et overskud på 6.130 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 74.840 kr.

Status balancerer med 14.282.402 kr.

## **31-41 Lindehaven serviceareal**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 3.943.904 kr. og ender med et underskud på 244.064 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto, da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 293.636 kr.

Status balancerer med 50.866.945 kr.

## **31-51 Stjernen**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 56.923.893 kr. og ender med et overskud på 1.915.050 kr., der anvendes til underfinansiering af byggesager. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 0 kr.

Status balancerer med 498.408.293 kr.

## **31-53 Duetgården**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 3.999.977 kr. og ender med et overskud på 39.426 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 20.938 kr.

Status balancerer med 78.997.502 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

## **31-55 Delehusene**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 3.086.951 kr. og ender med et underskud på 6.266 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 90.414 kr.

Status balancerer med 57.270.487 kr.

## **31-56 Tartuhus II**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 1.586.655 kr. og ender med et overskud på 515.287 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 515.287 kr.

Status balancerer med 20.402.738 kr.

## **31-57 Tartuhus III**

Driftsregnskabet for 2024 balancerer med 1.816.989 kr. og ender med et overskud på 594.981 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 594.981 kr.

Status balancerer med 22.737.129 kr.

## **Andre oplysninger**

*Afdelingernes regnskaber:*

Afdelingernes regnskaber er godkendt 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.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Udsendt den 08. maj 2025

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 12. juni 2025.

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

Godkendt af repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025.

Almene boligorganisationer

Budgetår 2026  
Budgetperiode fra 01-01-2026  
Budgetperiode til 31-12-2026

### 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 <sup>2</sup>	Antal lejemål	å 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	20.647	307	1	307,00
Plejeboliger	10.030	155	1	155,00
<b>I alt</b>	<b>233.396</b>	<b>3.213</b>		<b>3.213,00</b>

#### Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	7.078	27 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		124,00
Institutioner	4.632	9 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		80,00
Fællesfaciliteter	226	3		
Garager/carporte m.v.		183	1/5	36,60
Kældre/lagerum m.v.		78	1/20	3,90
<b>Øvrige lejemål i alt</b>	<b>11.935</b>	<b>300</b>		<b>244,50</b>

<b>Lejemål i alt</b>	<b>245.331</b>	<b>3.513</b>		<b>3.457,50</b>
----------------------	----------------	--------------	--	-----------------

Udarbejdet den 27. april 2025 af Bolette Katrine Jørgensen, Kundeøkonomi

Konto	Noter	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
<b>Udgifter</b>				
<b>Ordinære udgifter</b>				
501	Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	206.000	197	174
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	560.000	574	539
511	2 Personaleudgifter	2.347.000	2.217	1.768
512	3 Forretningsførelse:			
	<i>Grundydelse</i>	12.786.000	12.481	12.230
	<i>Obligatorisk tillægsydelse</i>	769.000	705	694
	<i>Valgfri tillægsydelse</i>	58.000	911	32
	<i>Lovmæssige gebyrer</i>	133.000	115	125
	<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	1.600.000	500	1.814
513	4 Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	524.000	590	498
514	5 Kontorlokaleudgifter	0	6	13
516	6 Særlige aktiviteter	353.000	348	360
521	7 Revision	344.000	344	362
530	Bruttoadministrationsudgifter	19.680.000	18.988	18.609
532	8 Renteudgifter	3.351.000	4.319	9.245
533	9 Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	24.982.000	22.055	24.834
540	<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>48.013.000</b>	<b>45.362</b>	<b>52.688</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
541	10 Ekstraordinære udgifter	0	0	13.762
541	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.762</b>
550	<b>Udgifter i alt</b>	<b>48.013.000</b>	<b>45.362</b>	<b>66.451</b>
551	Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	353.000	349	561
560	<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>48.366.000</b>	<b>45.711</b>	<b>67.012</b>
<b>Indtægter</b>				
<b>Ordinære Indtægter</b>				
601	11 Administrationsbidrag	17.609.000	18.035	16.323
602	12 Lovmæssige gebyrer m.v.	471.000	453	125
603	8 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	3.704.000	4.668	10.295
604	9 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	24.982.000	22.055	24.834
605	13 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	0	0	371
606	14 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	1.600.000	500	1.443
610	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>48.366.000</b>	<b>45.711</b>	<b>53.390</b>



<b>Konto</b>	<b>Noter</b>	<b>Budget 2026</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Regnskab 2024</b>
	<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
611	15 Ekstraordinære indtægter	0	0	13.621
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.621</b>
620	<b>Indtægter i alt</b>	<b>48.366.000</b>	<b>45.711</b>	<b>67.012</b>

Noter	Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
1	<b>502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
	Gaver og blomster	55.000	55	47
	Mødeudgifter	50.000	45	50
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	60.000	90	59
	Kontingenter	10.000	24	7
	Kurser, organisationsbestyrelse	100.000	100	156
	Kurser, afdelingsbestyrelse	90.000	90	78
	Kurser, ejendomsfunktionærer	100.000	100	62
	Interne seminarer	50.000	50	35
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	45.000	20	45
	<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>560.000</b>	<b>574</b>	<b>539</b>
2	<b>511 Personaleudgifter</b>			
	Lønninger, adm. personale	2.088.000	1.932	2.297
	Manuelle korrektioner vedr. løn	0	0	-680
	Pension/Pensionsbidrag	0	0	2
	Refusion sygedagpenge	0	0	-30
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	10.000	10	4
	Forskydning til feriepengetilsvar, fkt.	0	0	-86
	Kørselsgodtgørelse	0	1	0
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	12.000	12	12
	Stillingsannoncer	0	0	6
	Julefrokost	30.000	30	26
	Kaffe, the mv.	2.000	2	0
	Personaleaktiviteter	45.000	45	0
	Diverse	10.000	10	0
	Øvrige personaleomkostninger	0	75	2
	Fremmed assistance	150.000	100	215
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>2.347.000</b>	<b>2.217</b>	<b>1.768</b>
3	<b>512 Forretningsførelse</b>			
	<b>Grundydelse - Pakker og moduler</b>			
	Grundbidrag	809.000	789	773
	34 afdelinger á 23.312 kr.			
	Stor pakke med ejendomsleder	11.981.000	11.698	11.462
	3.454 lejemaalenheder á 3.469 kr.			
	Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - Central eller smal drift	-18.000	-18	-18
	1 lejemaalenheder á -17.994 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	14.000	12	12
	4 lejemaalenheder á 3.469 kr.			
	<b>Grundydelse - Pakker og moduler i alt</b>	<b>12.786.000</b>	<b>12.481</b>	<b>12.230</b>

Noter Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
<b>Obligatoriske ydelser</b>			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	413.000	375	367
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, fremmed aflæs 50 lejemålsenheder á 132 kr.	7.000	6	14
Fraflyttere varme	38.000	40	33
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 1.417 lejemålsenheder á 201 kr.	285.000	259	259
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæse 50 lejemålsenheder á 132 kr.	7.000	6	6
Fraflyttere vand	17.000	17	15
Varmecentral og antennepositioner	2.000	2	1
<b>Obligatoriske tillægsydelser i alt</b>	<b>769.000</b>	<b>705</b>	<b>694</b>
<b>Valgfrie tillægsydelser - diverse</b>			
Noter i forbindelse med udarbejdelse af budgetforslag for afdeling	3.000	3	0
Deltagelse i møde med afdelingen	19.000	19	0
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdeling	32.000	32	32
Udarbejdelse af budgetkontrol	4.000	4	0
<b>Valgfrie tillægsydelser - diverse i alt</b>	<b>58.000</b>	<b>58</b>	<b>32</b>
<b>Valgfrie tillægsydelser - energi</b>			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	0	239	0
Honorar varmeregnskab, individuelt	0	218	0
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	0	22	0
Honorar vandregnskab, individuelt	0	142	0
Fraflyttere vandregnskab, individuelt	0	13	0
Ressourceadministration	0	219	0
<b>Valgfrie tillægsydelser - energi i alt</b>	<b>0</b>	<b>853</b>	<b>0</b>
<b>Valgfri tillægsydelser i alt</b>	<b>58.000</b>	<b>911</b>	<b>32</b>
<b>Lovpligtige gebyrer</b>			
Forretningsførelse, antenneudgifter	133.000	115	125
<b>Lovpligtige gebyrer i alt</b>	<b>133.000</b>	<b>115</b>	<b>125</b>
<b>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</b>			
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	1.600.000	500	1.814
<b>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt</b>	<b>1.600.000</b>	<b>500</b>	<b>1.814</b>
<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>15.346.000</b>	<b>14.712</b>	<b>14.895</b>

Noter	Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
4	<b>513 Kontorholdsudgifter</b>			
	Kontorholdsudgifter/IT-drift	20.000	20	7
	Brochurer, blade og tryksager	5.000	75	1
	Kontorartikler	1.000	1	0
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	270.000	255	268
	Diverse	6.000	6	3
	Småanskaffelser u. 15.000	10.000	10	0
	Bøger mv.	0	0	5
	Taxa, anden befordring	10.000	25	7
	Forsikringer	15.000	10	14
	Mobiltelefoner/PDA	25.000	25	27
	Telefonomkostninger	10.000	10	8
	Vedligeholdelse m.v. IT	0	20	0
	Forbrugsmaterialer til IT m.v.	0	20	0
	Software og softwarelicenser	45.000	0	43
	Internetforbindelse og telefonanlæg	10.000	0	9
	PC-A pakke	79.000	99	92
	PC-B pakke	18.000	14	15
	<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>524.000</b>	<b>590</b>	<b>498</b>
5	<b>514 Kontorlokaleudgifter</b>			
	Lejede lokaler, leje	0	6	13
	<b>Kontorlokaleudgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
6	<b>516 Særlige aktiviteter</b>			
	Tilskud helhedsplan Søndermarkskvarteret	338.000	338	336
	Ekstraordinære udgifter (boligsociale aktiviteter)	15.000	10	24
	<b>Særlige aktiviteter i alt</b>	<b>353.000</b>	<b>348</b>	<b>360</b>
7	<b>521 Revision</b>			
	Revision	344.000	344	350
	Revision, særlige opgaver	0	0	13
	<b>Revision i alt</b>	<b>344.000</b>	<b>344</b>	<b>362</b>

Noter	Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
8	<b>532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
	<b>Renteudgifter</b>			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	0	271	95
	Renteudgifter, Afdelinger	3.351.000	4.048	7.636
	Tillægsrente afdelinger	0	0	48
	Renteudgift af mellemregning KAB	0	0	43
	Kapitalforvaltningsgebyr	0	0	50
	Egen trækingsret	0	0	1.373
		<b>3.351.000</b>	<b>4.319</b>	<b>9.245</b>
	<b>603 Renteindtægter</b>			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-1.568.000	-1.514	-617
	Bankbeholdning	-4.000	-114	-958
	Obligationer (incl. kursgevinster)	0	0	-277
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-2.132.000	-3.040	-7.070
	Renter fra LBF, egen trækingsret	0	0	-1.373
		<b>-3.704.000</b>	<b>-4.668</b>	<b>-10.295</b>
	<b>Nettorenteudgift pr. lejemåsenh.</b>			
	Budget 2026	102		
	Budget 2025	101		
	Resultat 2024	304		
	<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>-353.000</b>	<b>-349</b>	<b>-1.050</b>
9	<b>533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggerfonden og nybyggerifonden</b>			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	2.331.000	0	2.283
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	2.169.000	2.160	2.166
	Indbetalinger til Landsbyggerfonden, jf.	13.769.000	13.258	13.748
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggerfonden	6.437.000	6.360	6.360
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	276.000	277	276
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>24.982.000</b>	<b>22.055</b>	<b>24.834</b>
10	<b>541 Ekstraordinære udgifter</b>			
	Ekstraordinære udgifter	0	0	1.312
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	0	0	1.099
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	0	0	623
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	0	0	10.161
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	567
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.762</b>

Noter	Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
11	<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
	<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	19.680.000	18.988	18.609
	-lovmæssige gebyrer (602)	-471.000	-453	-125
	-beboerrådgiver	-338.000	-338	-1
	-byggesagshonorar (605/606)	-1.600.000	-500	-1.814
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	17.271.000	17.697	16.670
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	4.995	5.118	4.821
	<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægssydelsessats</b>			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse	11.977.000	11.692	11.457
	Obligatoriske ydelser	769.000	705	694
	Valgfrie ydelser	58.000	54	32
	Valgfrie energiydelser	0	853	0
	Bidrag til boligorganisationen	4.020.000	3.965	3.420
	Grundbidrag afdelingerne	785.000	766	719
	<b>Administrationsbidrag Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:</b>			
	Grundbidrag lejemål	227	221	208
	Bidrag til boligorganisation	1.163	1.146	989
		<b>1.390</b>	<b>1.367</b>	<b>1.197</b>
	<b>Administrationsbidrag KAB</b>			
	Stor Pakke med ejendomsleder	3.469	3.384	3.318
	<b>Administrationshonorar i alt</b>	<b>17.609.000</b>	<b>18.035</b>	<b>16.323</b>
12	<b>602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
	Antenneregnskabsgebyr	133.000	115	125
	Diverse indtægter	338.000	338	1
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>471.000</b>	<b>453</b>	<b>125</b>
13	<b>605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</b>			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	0	0	371
	<b>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371</b>
14	<b>606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.</b>			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	1.600.000	500	47
	Byggesagshonorar, understøttede forbedringsa	0	0	403
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsa	0	0	993
	<b>Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt</b>	<b>1.600.000</b>	<b>500</b>	<b>1.443</b>

Noter	Konto	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
15	<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Ekstraordinære indtægter	0	0	1.151
	Flygtningeboliger	0	0	20
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	0	0	1.099
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	0	0	623
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	0	0	10.161
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	567
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.621</b>

Budgettet for 2026 viser følgende stigninger:

	i % pr. år	Budget 2026	Budget 2025
<b>Administrationsbidrag</b>			
<b>Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:</b>			
Grundbidrag lejemål	2,7%	227	221
Bidrag til boligorganisation	1,5%	1.163	1.146
<b>Administrationsbidrag KAB:</b>			
Stor Pakke med ejendomsleder	2,5%	3.469	3.384

Godkendt på OB-mødet:

Dato / 20

---

Formand for OB underskrift

---

Dirigentens underskrift



FREDERIKSBERG  
FORENEDE  
BOLIGSELSKABER

## STRATEGI FOR FREDERIKSBERGS FORENEDE BOLIGSELSKABER

# FÆLLES OM TRIVSEL, INDDRAGELSE OG BÆREDYGTIGHED

### **Udformet af beboere for beboere**

*Gennem et halvt år er engagerede beboerdemokrater mødtes for at diskutere, hvad der kendetegner FFB og hvad der skal tegne fremtiden i boligselskabet. Diskussionerne har været på tværs af afdelingerne og på tværs af afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og repræsentantskab. Indholdet i strategiens tre temaer er gået igen i de mange drøftelser.*

### **En fælles ramme**

*Strategien skaber en ramme for, hvordan FFB vil prioritere indsatsen og giver en fælles forståelsesramme for, hvad der menes, når man taler om beboerdemokrati, inddragelse, trivsel, fællesskaber, bæredygtighed og effektiv drift.*

### **Fra ord til handling**

*For at holde strategien levende og vedrørende, tager organisationsbestyrelsen hvert år stilling til en årsplan med konkrete initiativer, der understøtter strategiens tre temaer. Driftsudvalget og det boligsociale udvalg følger løbende indsatsen i årsplanen.*

# STRATEGIENS 3 TEMAER

## Beboerdemokrati

Inddragelse af  
beboere og  
fremtidens  
beboerdemokrati

## Det sociale liv

Social trivsel og  
fællesskab

## Bæredygtig drift

Bæredygtighed og  
effektiv drift og  
beboerservice

## Beboerdemokrati

### Inddragelse af beboerne og fremtidens beboerdemokrati

Der er en mangfoldighed blandt beboere i FFB og i afdelingerne mødes forskellige aldre, kulturer og mennesker i forskellige faser i livet. Beboerdemokratiet, aktiviteterne i afdelingerne og de lokale fællesskaber skal rumme denne mangfoldighed og respektere, at ønsker og behov kan se forskellige ud og ændre sig over tid. FFB har gavn af, at alle er med til at træffe beslutninger, for sådan træffer vi bedst de beslutninger, som alle beboere kan se sig i. Inddragelse og deltagelse i beboerdemokratiet og FFB's aktiviteter medvirker til, at beboerne kender deres rettigheder og muligheder i deres afdeling og i FFB som helhed.

### Vi vil gerne opnå

- en stærkere oplevelse af fællesskabet i boligafdelingen og boligselskabet – både det store fællesskab og de små lokale fællesskaber.
- at flere beboere deltager aktivt i afdelingsmøderne og beboerdemokratiet.
- at der er transparens og tydelighed i beboerdemokratiet med mulighed for engagement i konkrete opgaver.
- at beboere kender deres handlemuligheder, rettigheder og ansvar.
- at alle der har lyst, har mulighed for at indgå i fællesskaber og at bidrage til aktiviteter i boligafdelingerne.
- at beboerdemokratiet er åbent for alle og at der er en ordentlig tone.

# Det sociale liv

## Social trivsel og fællesskab

FFB er et fællesskab og hjem for mange forskellige mennesker. Det er en grundlæggende værdi, at alle skal kunne bo i FFB med et godt naboskab. Vi har en fælles interesse i, at alle beboere føler sig trygge, deltager og trives bedst muligt i FFB's mangfoldige fællesskab. Fællesskaberne i FFB bidrager til det gode naboskab og har stor betydning for den enkelte beboers oplevelse af at føle sig hjemme og tryk, der hvor de bor. Muligheden for at træde ind i større og mindre lokale fællesskaber bidrager positivt til den enkelte beboers trivsel og forebygger isolation og ensomhed. Beboernes trivsel afhænger også af omverdenen og derfor samarbejder FFB med andre organisationer, der løfter trivslen.

### Vi vil gerne opnå

- at der er flere beboerdrevne aktiviteter i afdelingerne og i fælleslokaler.
- at der kommer flere ansøgninger til arbejdskapitalen til beboerdrevne aktiviteter i og omkring FFB.
- at der opstår flere beboerklubber og lokale fællesskaber.
- at eksisterende fællesskaber kan bestå ved at nye beboere bliver en del af fællesskaberne.
- at FFB får flere samarbejder med andre organisationer om aktiviteter, der fremmer beboernes trivsel.
- at beboere i mindre afdelinger, der ikke har egne fælleslokaler, også har mulighed for at deltage i fællesskaber i FFB.
- at der er et øget fælles ansvar og ejerskab for, hvad der sker i boligafdelingerne.
- en større oplevelse af tryghed i boligafdelingerne.

# Bæredygtig drift

## Bæredygtighed og effektiv drift og beboerservice

Beboernes trivsel hænger tæt sammen med bygningernes stand og vedligeholdelse, så det er rart at opholde sig i hjemmet. Med en effektiv og stabil drift, sikrer vi, at bygningerne vedligeholdes løbende, at det er rart at opholde sig på fællesarealerne og at man får en god service som beboer i FFB.

Med en fornuftig og fremadsynet drift sikres det, at vi nu og i fremtiden kan levere gode boliger på Frederiksberg med en husleje, der er til at betale. Det sker i et godt samarbejde mellem drift og beboere. Effektiv drift hænger sammen med bæredygtig drift – fornuftige løsninger i driften tilgodeser både økonomien, klimaet og beboernes trivsel.

### Vi vil gerne opnå

- at der er fokus på flyttesyn, genudlejning og minimering af tomgangsleje.
- medarbejdertrivsel og tydelig forventningsafstemning mellem beboere og drift.
- øget beboertilfredshed.
- At der er fokus på forbrug og ændring af vaner – f.eks. bedre affaldssortering, mindre forbrug af vand og varme samt fokus på biodiversitet.
- gennemskuelige budgetter og god planlægning af vedligeholdelse og renovering – rettidig omhu er bæredygtigt.
- betalbare boliger og plads til alle samfundslag.

**2. Februar**

**Beboerdemokratidag**  
(Workshop hvor der udvikles idéer til FFB's fremtid)

**Forår 2025**

**Boligsocialt udvalg**  
(Videreudvikling af idéer fra beboerdemokratidagens workshop)

**Forår 2025**

**Åbent arrangement**  
(De videreudviklede idéer konkretiseres)

**12. Juni**

**Repræsentantskabsmøde**  
(Strategi præsenteres)

**Driftsudvalget**  
(Videreudvikling af idéer fra beboerdemokratidagens workshop)