

Frederiksborg Almene Boligforening

Referat af Frederiksborg Almene Boligforenings 73. ordinære generalforsamling
den 22. april 2026

Dagsorden

1. Valg af dirigent
 2. Valg af stemmetællere
 3. Valg af referent
 4. Godkendelse af forretningsorden
 5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
 6. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for boligorganisationen
 7. Eventuelt indkomne forslag
 8. Valg af organisationsbestyrelsesformand
 9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 10. Valg af revisor
 11. Eventuelt
-

Formand Steen Knudsen bød på vegne af bestyrelsen, velkommen til FAB's 73. ordinære generalforsamling, som i år blev afholdt i beboerhuset i Petersborgvænget.

Steen foreslog præsentation af organisationsbestyrelse og administration over for generalforsamlingen.

Ad punkt 1 – valg af dirigent

Ingen tilbød sig som dirigent, så Steen Knudsen foreslog sig selv og blev valgt.

Ad punkt 2 – valg af stemmetællere

24 husstande var mødt til generalforsamlingen, hvilket giver 48 stemmer.

Kent Rasmussen, Petersborgvænget
Annette Anker, Langbjerg Park

Ad punkt 3 Valg af referent

Anne-Merethe Bryder fra VIBOs administration, blev valgt som referent.

Ad punkt 4 – Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden blev godkendt.

Ad punkt 5 – Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning

Formand Steen Knudsen indledte med, at siden 2020 er brande steget i almene boliger med ca. 160%. Hvilket bl.a. skyldes flere og flere cykelbatterier samt elektronik generelt. En opfordring til at være påpasselig med alt elektronik når der oplades.

Herefter fremlagde formanden bestyrelsens årsberetning.

”Der har i 2025 været 27 fraflytninger i FAB, fordelt på 9 i Petersborgvænget, 8 i Fredskovhellet, 9 i Langbjerg Park inkl. ungdomsboliger og 1 i Elver Parken.

Formanden berettede om, at han havde været inviteret til BL kreds 1 og 9 møde i Hillerød i marts, og det var et rigtigt godt møde med stort udbytte, og ikke en spildt dag på en lørdag. Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videncenter fortalte en del om befolkningstilvækst og at der siden 2008 og frem til 2026 er kommet 550.000 flere danskere. I København og Frederiksberg er tilvæksten 32%, Region Hovedstaden 23% og resten af landet 45%.

Mette Mechlenborg fortalte om drømmen om en bolig igennem tiderne fra Familie Journalen fra 1958 startende med en hybel og frem til et parcelhus og når boligidealer ændres.

Bent Madsen, direktør i BL fortalte om minimums henlæggelser i boligafdelinger, diverse analyser og om hvad Landsbyggefonden vil dække til renoveringer og forbedringer.

Formanden fortsatte med at berette om, at demokrati og sammenhold i boligforeninger i dag er meget sløjt. Fremmøde til beboerdemokratiske møder er meget lille, og når jeg som har siddet ved roret i over 30 år, ser at gamle frivillige og ildsjæle er døde og borte, kommer der ikke nye frivillige generationer til. I gamle dage var vi i Frederiksborg hallen til generalforsamling, hvor beboere havde pænt tøj på og til kaffe og kage og en øl når regnskabet var godkendt. Os der sidder i organisationsbestyrelsen i dag, vil gerne have input fra jer beboere – hvad kan vi blive bedre til!

Formanden deltager i det årlige styringsdialogmøde med Hillerød Kommune sammen med VIBO. Når formanden for FAB med omkring 350 husstande piver over at kommunens anvisningsret ikke fungerer helt perfekt, og kommunen anviser beboere som vi ikke kan kommunikere med og at nogle anviste beboere måske slet ikke skal bo i boligafdelingen, så bliver der fra kommunens side nikket og taget til efterretningen, uden der foretages yderligere. Når så VIBOs direktør stille og roligt forklarer kommunen, at de ca. 99% af beboerne der godt kan finde ud af at bo sammen, ikke skal finde sig i at der er nogle få beboere der ikke vil indordne sig under de regler der er vedtaget i fællesskab, vil det ramme kommunen når disse beboere bliver sagt op – så kommer der pludselig en dialog.

Organisationsbestyrelsen var inviteret til VIBO Foreningshus for at afholde bestyrelsesmøde. Vi havde en god dialog om os som en lille boligforening. For år tilbage prøvede vi at få samlet en fælles administration i Hillerød, for ikke at være en sårbar lille boligforening. Vi nået langt i forhandlingerne, men det blev ikke til noget på grund af for store forskelligheder. FABs forretningsfører igennem en menneskealder Lajla Hallenberg, skulle på pension, så FAB endte med at ansætte en ny forretningsfører. Efter 6 måneder var FAB tæt på at blive erklæret konkurs, så Hans Helleberg reddede FAB i sidste øjeblik, ellers var FAB sat under administration i en anden boligorganisation i Hillerød som vi ikke kunne se os selv i. FABs tidligere formand Inge-Lise Nielsen og jeg deltog i mange møder med potentielle boligadministrationer og endte med aftale med VIBO. I VIBO kunne vi få FABs sjæl med følte vi og som det er nu, har vi en administrationsaftale der stort set sidestiller os med VIBOs egne afdelinger. Det har vi nydt godt af, men det er en særskilt boligforening der skal driftes sideløbende med VIBOs egne afdelinger og FABs beboere skal bl.a. betale moms af administrationsbidraget. Beboere der i dag kontakter mig, er overbevist om, at vi bor VIBO, det betyder ikke så meget længere hvilket navn der står på opkrævninger og hvilke medarbejdere der servicerer FAB. Det er alene os beboere der har boet i FAB i mange år, der lige skal have bearbejdet noget sjæl, identitet og historie. Jeg havde aldrig deltaget i BL kredsmøder uden VIBO og vi har fået mulighed for at deltage i gode kurser som VIBO holder.

VIBOs slogan er "Vi bor sammen i Fællesskab" og VIBO er beboernes forening.

Os i FAB vi mødes ikke til så mange arrangementer mere, ligesom mange ikke længere tænker at de huslejekroner de betaler går til VIBO eller en anden organisation eller penge fond. De huslejekroner beboerne betaler går til os selv i de enkelte afdelinger og når beboerne ikke gider at rydde op efter sig selv, er det fællesskabet i afdelingen der skal betale. Ligeså når der bliver begået hærværk, så er det igen fællesskabet der skal betale, når der bliver stillet et mindre flyttelæs ved siden af et skur eller container er det igen fællesskabet der skal betale, og FABs ansatte der skal bruge tid på at rydde op.

Vi i organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med en fælles boligforening sammen med VIBO. Der er et stykke vej endnu og mange spørgsmål mm. der skal afklares. Når tiden er inde, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Til slut en stor tak til Niels, Anders og Per for nogle fantastiske flotte afdelinger. I kæmper en brag kamp for at vi alle skal føle vi bor pænt og godt – tak for det,

Tak til VIBO igen i år for et fantastisk samarbejde.

Tak til alle afdelingsbestyrelser der sørger for at vores demokrati og beboerinddragelse fungerer".

Årsberetning blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad punkt 6 – Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for boligorganisationen

Der var forud for generalforsamlingen indlagt foreningsregnskab samt afdelingsregnskab på foreningens hjemmeside www.fab-bolig.dk

Er man interesseret i sit eget afdelingsregnskab inden beboermødet, forefindes dette på FABs hjemmeside eller det kan rekvireres i papirudgave på ejendomskontorerne.

Foreningsregnskabet, der er et fordelingsregnskab, udviste et underskud på 182.638 kr. der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes periodeforskydning i værdiansættelse af obligationer pr regnskabsafslutning.

Petersborgvængets regnskab udviste et overskud på 216.618 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Fredskovhelle's regnskab udviste et underskud på 270.818 kr. der overføres til opsamlet resultat. Underskuddets skyldes primært periode forskydning mellem første termin på kreditforeningslånet vedrørende renoveringen og huslejeforhøjelsen hertil. Underskuddet budgetteres udlignet i de kommende huslejebudgetter.

Langbjerg Parks regnskab udviste et overskud på 283.291 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Elverparkens regnskab udviste et overskud på 94.819 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Generelt for de fire afdelingsregnskaber har skift af forsikringsselskab givet besparelser ligesom alle afdelinger har opnået besparelser på fælles el udgifter og har haft lidt eller intet tab på fraflytninger.

Fælles for alle 4 afdelingsregnskaber er, at disse gennemgås yderligere sammen med nye huslejebudgetter på de kommende beboermøder efter sommerferien.

Alle foreningens regnskaber er revideret uden bemærkninger fra revisor.

Foreningens budget 2027 er udarbejdet efter indgået administrationsaftale med VIBO, hvor administrationsbidraget pr. afdeling i FAB er det samme som administrationsbidraget for VIBOs afdelinger, dog tilladt moms for FAB.

Årsregnskab for foreningen 2025, budget 2027 for foreningen samt årsregnskaberne 2025 for afdelingerne blev godkendt.

Ad punkt 7 – Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad punkt 8 – Valg af organisationsformand

Steen Knudsen valgt.

Ad punkt 9 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Petersborgvænget

Bent Hansen er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Betina Schiøler Hansen blev valgt som bestyrelsessuppleant for 1 år

Fredskovhellet

Jens Andersen er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Katja Kjær Knudsen er på valg og blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år

Lene Madsen blev valgt som suppleant for 1 år.

Langbjerg Park

Eva Rosmann er på valg og blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Anette Anker blev valgt som suppleant for 1 år.

Elver Alle

Ingen bestyrelsesmedlem blev valgt

Ingen suppleant blev valgt

Af punkt 10 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet RI blev genvalgt.

Ad punkt 11 – Eventuelt

Ellen Agerholm oplyste, at når DAO leverer post bliver posten lagt ude foran opgangsdøren. Det blev oplyst, at DAO har modtaget nøgle så de kan komme til beboernes postkasser, Det er de enkelte bude der har ansvaret for at levere posten i beboernes postkasser. Boligforeningen kan ikke klage på beboernes vegne, det er alene de enkelte beboere i den berørte opgang der samlet klager over den mangelfulde og sjuskede levering og det skal gøres skriftlig.

Hasse Andersen spurgte ind til hvad FAB vil få ud af en sammenlægning. Formanden svarede, at FAB som boligforeningen er for lille til at klare sig økonomisk og politisk i dag, med de krav der stilles fra omverden. At komme med i et større fællesskab vil også betyde mere stabilitet og robusthed for FABs beboere. I dag er frivillighed og beboerdemokrati udfordret og vi har brug at der tænkes og gøres anderledes for at få et fællesskab igen.

Naturligvis er det FABs beboere der i sidste ende beslutter det på en ekstraordinære generalforsamling, ligesom også VIBOs beboere skal beslutte det på deres ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Administrationen supplerede med, at ud over de forhandlinger der nu skal drøftes, så vil der ikke længere være en særskilt organisationsbestyrelse og derved en juridisk generalforsamling alene for FAB. Beboerdemokratiet i afdelingerne vil stadig bestå som det kendes i dag, og der vil kunne arbejdes meget mere henimod VIBOs strategi om at VIBO er beboernes forening hvor nogle af målsætningerne af mange er "Tydelig rådgivning og større råderum i beboerdemokratiet, klar og tydelig kommunikation der skaber tillid og sammenhæng, samt at flere opgaver løses i VIBO-fællesskabet fremfor af eksterne leverandører.

Vi vil arbejde aktivt for at udbygge det lokale beboerdemokrati, bl.a. ved fælles områdemøder for alle FAB og VIBO-afdelinger i Hillerød kommune, hvor der kan sparres og udveksle ideer og erfaringer. I kan se hvor mange der kommer til generalforsamlingen alene i dag og i jeres afdelinger til beboermøderne. Vi arbejder med hverdagsdemokrati og fællesskaber, som også vil omfatte jeres afdelinger.

Per Bach spurgte ind til om FAB og VIBO vil arbejde med nødberedskab til foreningens beboere. Formanden svarede, at bestyrelsen vil se på muligheder og samarbejde med andre aktører.

Formanden takkede for god ro og orden.

Dirigent den 22. april 2026
Steen Knudsen