



FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB

## REFERAT

af

**repræsentantskabsmøde den 19. november 2020 kl. 17.30  
på Comwell H.C. Andersen Hotel (i koncerthuset) Odense.**

Tilstedeværende: 50 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 11 bestyrelsesmedlemmer.

Endvidere deltog den statsautoriserede revisor samt 12 administrative medarbejdere.

- DAGSORDEN:
- 1) Valg af dirigent.
  - 2) Godkendelse af forretningsorden.
  - 3) Nedsættelse af stemmeudvalg.
  - 4) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
  - 5) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget. Regnskaberne ligger på selskabets hjemmeside.
  - 6) Indkomne forslag.  
Ifølge vedtægternes § 6 skal sådanne forslag være indgivet senest 5/11 2020. Eventuelle forslag bedes sendt/afleveret til formanden, Erling Nielsen, Møllemarksvej 60, 1.tv., 5200 Odense V, mail: [en@fabbo.dk](mailto:en@fabbo.dk)
  - 7) Vedtægtsændring.  
Nuværende § 1 stk. 3: Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.  
Foreslås ændret til: Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital og er en non-profit organisation. Se vedlagte bilag.
  - 8) Valg af næstformand for organisationsbestyrelsen (for 2 år).  
På valg er Ib Poulsen.
  - 9) Valg til organisationsbestyrelsen (for 2 år).  
a. På valg er: Susanne Rasmussen, afd. Mosegårdsparken  
Nishant Ganeshalingam, afd. Birkeparken  
Annette Nielsen, afd. Faaborg  
Lars Lindgaard Nielsen, afd. Trinekær  
b. Valg af 3 suppleanter.
  - 10) Valg af revisor.
  - 11) Eventuelt.

Bestyrelsesformand Erling Nielsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet. Han præsenterede de tilstedeværende fra organisationsbestyrelsen og administrationen, hvorefter han gik over til dagsordenen.

### Vedtægelse:

- ad pkt. 1): Britt Strehlau blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet og beslutningsdygtigt. Frem for skriftlig afstemning var der ved dette års møde digital afstemning. I lighed med den skriftlige afstemning var den digitale afstemning anonym og ved at anvende tryk afgav man sin stemme i en sikker løsning.
- ad pkt. 2): Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt.
- ad pkt. 3): Til stemmeudvalg valgtes Kurt Nielsen fra Korsløkkeparken F samt Mette Holy Jørgensen fra PwC.
- ad pkt. 4): Erling Nielsen oplyste at årsberetningen, udover at ligge på selskabets hjemmeside, er omdelt på bordene, det er et omfattende værk. Slides fra beretningen er vedlagt nærværende referat.

Han uddybede følgende nedslagspunkter:

#### Strategien

Der sker en masse i FAB – trods Corona. Corona har spændt ben for noget resultater og indsatser, men også medført at der blev sat turbo på digitaliseringen. Bestyrelsen er også aktive ift. strategiske opgaver, særligt i det grønne og røde spor. Bestyrelsen har også en coach inde over, det giver os en masse i forhold til samarbejdet. Medarbejderne har også taget strategien til sig.

#### Moderne forretning – det blå spor

Omkring effektiv drift samarbejder vi med 4 andre boligorganisationer om Unik og digitalisering, der arbejdes med udlejningsprocedurer, vi har udrullet flere driftscentre, så vi ikke er så sårbare, vi udliciterer vaskerier, droneregistrerer de grønne områder og der er indgået fælles indkøbsaftale med Bolind.

Vi nåede målet i første udrulning, det var rigtig flot. Vi ved ikke, hvor næste omgang ender, der kommer også noget med energi og indeklima i spil. Det skal præciseres, at det er bestyrelsen der har det overordnede ansvar.

#### Glade og engagerede medarbejdere – det gule spor

Der er lavet en Corona-evaluering blandt medarbejderne – hvad har været godt og hvad har været mindre godt, ligesom der er udarbejdet retningslinjer for hjemmearbejde. Alle teams har afholdt teamdage, det har været rigtig godt. De ansatte i driften er også blevet "DISC'et".

Vi går op i, at vores medarbejdere trives, og at FAB har et godt image. Det rygtes ude i byen, og mange ved det, når de søger arbejde hos FAB.

Vi har også implementeret en ny organisation, bl.a. er den "gamle" HR&K-afdeling blevet delt op i følgende tre afdelinger: Digital Forretningsudvikling og IT, Kommunikation og Organisation, Beboerdemokrati og Udvikling af boligområder.

#### Vi går den grønne vej – det grønne spor

Den grønne og bæredygtige udvikling ligger os meget på sinde. Vi har bl.a. drøftet det på et formandsmøde, hvor vi også havde besøg af en konsulent, der fortalte om biodiversitet. Mange af afdelingerne har meldt ind, at de er interesseret i at høre mere og gerne vil være med.

Vores grønne udvalg og driften arbejder også med DGNB-certificering. Mange afdelinger har efterspurgt el-ladestandere, her er et stykke vej endnu, men vi håber snart at der sker noget på dette område. I flere af vores afdelinger er medarbejderne begyndt at køre i el-biler.

#### Vi tager vores sociale og almene ansvar alvorligt – det røde spor

Der er oprettet en ny afdeling "Beboerdemokrati og udvikling af boligområder". I afdelingen er ansat en ny beboerkonsulent, Signe. Her har vi bl.a. fokus på det at bo alment, som der skal arbejdes videre med, men også på optimering af relationer til og kommunikation med afdelingsbestyrelserne. Den nye afdeling arbejder også med demensvenlig boligorganisation og ghettoindsatserne.

I afdeling Gartnerbyen har vi QR-koder, så lejerne ikke skal ligge inde med en masse papirer, men hurtigt kan finde tingene digitalt. Det vil komme flere steder.

Vi har igen i år valgt, at vores medarbejdere ikke må modtage julegaver udefra. Ønsker man at give noget, har vi i stedet valgt at man kan støtte Café Paraplyen, som har været hårdt ramt under Coronapandemien.

#### Nyt om ghetto-indsatserne

I Vollsmose arbejder Realiseringsbestyrelsen fortsat med den lovbestemte udviklingsplan jf. ghettoloven fra 2018. Der skal nedrives 1000 boliger i området, men også opføres 1000 nye boliger andre steder i Odense. FAB fik heldigvis igangsat den fysiske helhedsplan i Fyrreparken, som ikke rammes af loven. Det kører fint i afdelingen, hvor også Byg til Vækst er i gang. I Birkeparken skal vi nedrive 200 boliger, her er en fysisk helhedsplan under udarbejdelse. Beboerinddragelsen er godt i gang.

Riisingsparken, som er en del af Solbakken, risikerer at komme på den hårde ghettoliste nu til december. Både BoligSocialt Hus, Odense Kommune og FAB har gjort en stor indsats, men det er nok desværre ikke tilstrækkeligt. Det er få personer for meget på kriminalitetskriteriet og kriteriet med uddannelsesniveau til trods for en stor og ihærdig indsats.

I Korsløkken er renoveringen stort set færdig med et flot resultat. Vi skal undgå, at området kommer på den hårde ghettoliste til december 2021.

#### Helhedsplaner – se slides

Vi har lige nu gang 7 helhedsplaner i Odense. De omhandler i alt ca. 3.000 boliger og en samlet anlægssum på ca. 3,8 mia. kr.

#### Nybyggerier – se slides

I 2020 afleverede vi Tankefuld II i Svendborg, her er 1/3 af lejerne nyttilflyttere til kommunen, og i 2021 afleverer vi 7 nybyggerier og 2 i 2022: Det gamle Faaborg Sygehus (som bliver et generationsfællesskab), Hårby, Kongens Karré og Gartnerbyen i Odense, små byggerier i Krogsbølle og Otterup, Strandhøjen i Nyborg samt i Odense også Thors Have på det gamle militærareal i Bolbro og 8 boliger i Albanigade.

Der var herefter et spørgsmål til side 33 i årsberetningen om sammenlægning af afdelinger og at det vil medføre en større økonomisk robusthed for mindre afdelinger. Der fulgte en drøftelse af, hvorvidt sammenlægning af mindre afdelinger reelt medfører en økonomisk robusthed eller om det i højere grad er i forhold til mulige driftsmæssige besparelser.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen, som herefter blev enstemmigt godkendt.

ad pkt. 5): Brian Pedersen gennemgik årsregnskabet, se vedlagte slides.

Han oplyste, at der i årets løb er tilgået 128 lejemålsenheder. 78 afdelinger kommer ud med overskud af varierende størrelse, mens 17 afdelinger udviser et mindre underskud. Årets overskud eller underskud skal som udgangspunkt afvikles over maksimalt tre år. En evt. under-

finansiering som følge af ikke finansieret forbedringsarbejde skal, efter modregning i et evt. overskud, afvikles over maksimalt 10 år.

Obligationsbeholdningen udgør 742 mio. kr. Afkastet blev på -0,48%, og afdelingsmidler i forvaltning samt dispositionsfonden blev forrentet med -0,34%.

Hovedselskabet kommer ud med et overskud på 2,15 mio. kr. Der har været større rente- og personaleudgifter samt ekstraordinære udgifter på 33,5 mio. kr. (korrektioner og tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden). På indtægtssiden har der været flere renteindtægter og højere byggesagshonorarer end budgetteret. Egenkapitalen udgør 196,5 mio. kr., fordelt på dispositionsfondsmidler 155 mio. kr. og arbejdskapital 41,5 mio. kr.

Brian Pedersen gennemgik herefter hovedselskabets budget for 2021-2022. Her forventes stigende personaleudgifter og faldende renteudgifter, øgede indtægter på administrationsbidrag fra egne afdelinger i drift som følge af stigningen i lejemålsenheder samt større byggesagshonorar fra både nybyggeri og forbedringsarbejder.

Administrationshonoraret fastholdes derfor uændret på 3.300 kr. pr. lejemålsenhed.

På mødet blev der uddelt en folder om dispositionsfonden. Folderen er blevet til ved hjælp fra et medlem fra repræsentantskabet.

Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

ad pkt. 6): Punktet bortfaldt, da der ikke var indkommet nogen forslag.

ad pkt. 7): Der var forslag om en vedtægtsændring, således at selskabets § 1 stk. 3 ændres til: Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital og er en non-profit organisation.

Ved denne tilføjelse forventes selskabet at kunne spare ca. 140.000 kr. ex moms årligt ved besparelse på licenser på Microsoft-produkter.

En skriftlig afstemning udviste 47 ja-stemmer og 2 nej-stemmer. Da vedtagelse af en vedtægtsændring kræver tilstedeværelse af 2/3 af repræsentanterne, hvilket ikke var tilfældet ved dette ordinære møde, afholdes der ekstraordinært repræsentantskabsmøde om dette punkt den 3. december 2020 kl. 17.30 på administrationen. Indkaldelse hertil er udsendt.

ad pkt. 8): Erling Nielsen oplyste, at Ib Poulsen nu har været næstformand i et år. På sigt er der planer om at reducere bestyrelsens størrelse, arbejdet hermed blev forsinket pga. Corona. Formanden anbefalede herefter genvalg af Ib Poulsen.

Ib Poulsen blev herefter enstemmigt og uden modkandidater genvalgt som næstformand for organisationsbestyrelsen for 2 år.

ad pkt. 9a): En skriftlig afstemning blandt de opstillede kandidater gav følgende resultat:

Nishant Ganeshalingam, Birkeparken	48 stemmer	genvalgt for 2 år
Annette Nielsen, Faaborg	46 stemmer	genvalgt for 2 år
Susanne Rasmussen, Mosegårdsparken	42 stemmer	genvalgt for 2 år
Lars Lindgaard Nielsen, Trinekær	36 stemmer	genvalgt for 2 år
Christian Bense, Korsløkkeparken	20 stemmer	ikke valgt til bestyrelsen

De siddende bestyrelsesmedlemmer er således genvalgt og bestyrelsen består af: Erling Nielsen (formand), Ib Poulsen (næstformand), Susanne Rasmussen, Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Annelis Pedersen, Nishanth Ganeshalingam, Bjarne Andersen, Jan Andersen, Lars Lindgaard Nielsen og Tina Rasmussen (medarbejdervalgt).

Jacob Michaelsen er fortsat selskabets direktør.

ad pkt. 9b): En skriftlig afstemning om valg af suppleanter (for 1 år) gav følgende resultat:

Jan Carstens, Sortekilde	35 stemmer	1. suppleant
Lohne Møllegaard, Tjørnehaven	34 stemmer	2. suppleant
Christian Bense, Korsløkkeparken	25 stemmer	3. suppleant

Der var afgivet 2 ugyldige stemmer.

ad pkt. 10): PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

ad pkt. 11): Ib Poulsen takkede for genvalget som næstformand og bemærkede, at der nok skal findes en ny næstformand næste gang, posten er på valg.

På forespørgsel oplyste Erling Nielsen, at vi havde lånt det digitale afstemningsudstyr hos en kollega. Der er pt. ikke planer om at indkøbe eget udstyr

Da ikke flere ønskede ordet, takkede formanden herefter de fremmødte og dirigenten.

Mødet hævet kl. 20.05.



Erling Nielsen  
Bestyrelsesformand



Ib Poulsen  
Bestyrelsesnæstformand



Jacob Michaelsen  
Direktør



Britt Strehlau  
Dirigent