

## REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

25. NOVEMBER 2021 KL. 14.00, PÅ KONTORET

**Tilstedeværende:** Erling Nielsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Annette Nielsen, Ib Poulsen, Bjarne Andersen og Lars Lindgaard Nielsen.

Afbud fra: Tina Rasmussen og Nishan Ganeshalingam.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Brian Pedersen og Lars Hauballe Frandsen fra FAB samt Mette Holy Jørgensen fra PwC.

Formanden bød velkommen til årets sidste bestyrelsesmøde, og herefter gik formanden over til dagsordenen.

### 1. Opfølgning

#### 1.1. Referat fra sidste møde

Der er ikke kommet indsigelser eller rettelser til referatet.

#### 1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

### 2. Sager til beslutning

**2.1. Revisionsprotokol for 2020/2021** (*Mette Holy Jørgensen, PwC og Brian Pedersen deltager under dette punkt*)

#### **Sagsindhold**

Hovedpunkterne i revisionsprotokol for 2020/2021 vil blive gennemgået på mødet af Mette Holy Jørgensen.

Revisionsprotokol og kopi af spørgeskema er vedlagt.

Original revisionsprotokol vil foreligge på mødet til gennemgang og underskrift.

Direktøren har underskrevet fuldstændighedserklæring.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokol og spørgeskema.

#### **Dialog på mødet:**

Revisoren gennemgik oplæg omkring årets revision af regnskaberne for 2020/2021.

Der er på ingen måde noget alarmerende i årets resultat, der blev et overskud på kr. 714.376, -, hvor overskuddet kan forklares med afvigelser fra budgettet. Egenkapitalen er næsten uændret på kr. 196 mio. Der gives en blank revisionspåtegning for alle afdelingsregnskaber; revisionen er således enig i alle de fremlagte regnskaber. Der var fra revisoren enkelte forslag til forbedringer.

Med hensyn til risiko for besvigelser, er der i denne tid et øget fokus på området, men her har revisionen ikke konstateret mistanke om besvigelser i FAB.

Revisionen har konstateret, at enkelte byggesager endnu ikke er helt afsluttet rent økonomisk, og derfor 'hænger' disse lidt i systemet. Det er ganske normalt og kan tage længere tid end forventet.

Med hensyn til afdelingernes henlæggelser, så er der nogle afdelinger, hvor der ikke er henlagt nok; men det konstateres dog mest i nyere afdelinger, hvor der ganske naturligt ikke er henlagt så store summer endnu, og hvor der heller ikke forventes det store behov for henlagte midler her og nu.

På det juridiske område var der ikke bemærkninger til hverken indkøb, overholdelse af overenskomster mv. eller huslejeopkrævning.

Omkring forvaltningsrevisionen har der fra revisionens side i år været fokus på aktivitets- og ressourcestyring, her bemærkes det, at FAB ligger på et meget flot niveau.

Revisoren præsenterede herefter en række tendenser i samfundet, hvor der pt. er stort fokus på CyberCrime, hvor selv store virksomheder rammes, og hvor det er vigtigt, at medarbejderne er godt 'skolet' på dette område.

Interne kontroller bør der være fokus på, og man skal hele tiden udvikle på området.

Der skal for bl.a. FABs vedkommende indføres en lovbestemt 'whistleblower ordning' inden 17. december 2023. – Her blev det nævnt, at Landsbyggefonden er i gang med at opsætte et fælles system for den almene branche.

Bæredygtighed er også et varmt emne for tiden, og det kan f.eks. være interessant i forbindelse med f.eks. 'grønne boliger', 'grønne lån' eller 'grønne regnskaber' (opgørelse af selskabets 'klimaaftryk').

Økonomichefen kunne bekræfte, at selskabet allerede arbejder med de områder, som revisionen har påpeget i deres kommentarer som opmærksomhedspunkter.

Der var spørgsmål omkring hvorvidt der vil komme et lovkrav om 'grønne regnskaber'.

Revisoren svarede, at der pt. ikke er krav om det for boligorganisationer, men det kan meget vel komme i fremtiden.

FAB har allerede fokus på området bl.a. i forbindelse med DGNB-certificeringer og optagelse af 'grønne lån'.

Revisionen roste processen omkring udførelsen af revisionen, og at det var rart, at alt var klart da revisionen ankom til kontoret.

#### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen og spørgeskemaet.

## **2.2. Afrapportering på FABs strategi 2019-2023**

### **Sagsindhold**

Afrapportering på FABs strategi 2019-2023.

Hvilke mål er nået det seneste halve år, og hvad skal der arbejdes med i 2022.

Jacob fremlægger på mødet.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter afrapporteringen.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte oplægget fra direktøren.

## **2.3. Rammer og retningslinjer for sponsorater og markedsføring**

### **Sagsindhold**

I forlængelse af offentligheden og den almene sektors stigende fokus på *god almen ledelse* med fuld åbenhed, gennemsigtighed, faglighed og saglighed, har BL udarbejdet anbefalinger og retningslinjer for god praksis vedr. sponsorater og velgørenhed.

På denne baggrund er der blevet udarbejdet nogle rammer og retningslinjer for sponsorater og donationer i FAB.

Der henvises til bilagene, der dels gengiver BLs anbefalinger på området og dels foreslår nye rammer og retningslinjer for fremtidige sponsorater og donationer i FAB.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at FAB fortsætter med at sponsorere, da FAB er en (moderne) forretning, som har brug for at brande sig og markedsføre selskabets produkter og ydelser og markere sig i forhold til andre aktører i boligsektoren. Se også BLs anbefalinger.

Det indstilles, at FAB fremover følger vedlagte retningslinjer, som sikrer at organisationsbestyrelsen fremover har en habilitetsmæssig 'armslængde' fra FABs sponsorater og som sikrer, at FABs ledelse og administration (fortsat) er troværdige, saglige, åbne og transparente og følger BLs anbefalinger vedr. sponsorater.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen vedtog, at der skal arbejdes med sponsorater ud fra de fremlagte retningslinjer.

## **2.4. Det Røde Udvalg – Godkendelse af kommissorium og nedlægning af udvalg mv.**

### **Sagsindhold**

Det Røde Udvalg havde første møde den 1/11 2021, hvor bl.a. valg af formand, godkendelse af kommissorium, drøftelse af kursusudvalg og udvalg for sammenlægning af afdelinger samt opgaver for udvalget blev drøftet.

Ib Poulsen blev valgt som formand og kommissorium for udvalget blev godkendt efter enkelte justeringer. Udvalget drøftede de to udvalg som bestyrelsen tidligere har nedsat, kursusudvalget og udvalget for sammenlægning af afdelinger og var enige om, at det vil være hensigtsmæssigt om de to udvalg nedlægges og den overordnede koordinering af kursusdage for beboerdemokratiet og sammenlægning af afdelinger forankres i det røde udvalg.

Udvalget drøftede endvidere fremtidige opgaver, herunder opgaver, som har relation til bestyrelsen. I den forbindelse var udvalget enige om, at det ikke er hensigtsmæssigt at opgaver i relation til bestyrelsen varetages i udvalget, da der i udvalget også er

repræsentanter, som ikke er en del af bestyrelsen. Det drejer sig om følgende opgaver: opgave og kompetenceprofil for medlemmer af organisationsbestyrelsen, bestyrelseskompass, uddannelsesplan, Advisory board og mødeforberedelse.

#### **Indstilling:**

Det røde udvalg indstiller, at bestyrelsen godkender:

- a. Kommissorium for det røde udvalg.
- b. At kursusudvalget nedlægges og den overordnede koordinering af kursusaktiviteter for beboerdemokratiet forankres i det røde udvalg.
- c. At udvalget for sammenlægning af afdelinger nedlægges og det overordnede arbejde fremadrettet forankres i det røde udvalg med tæt koordinering til BUB og chefkonsulenten for Teknik & Drift.
- d. At der nedsættes et udvalg/arbejdsgruppe til at varetage de opgaver, som har med bestyrelsen at gøre, så det røde udvalg holder fokus på det sociale og almene ansvar.

#### **Vedtagelse:**

Kommissoriet for "Det røde udvalg" blev godkendt.

Det nuværende kursusudvalg skal på deres næste møde beslutte om, og i givet fald hvordan, de kan se kursusudvalgets opgaver ligge i "Det røde udvalg"

Sammenlægningsudvalgets opgaver ligges ind under "Det røde udvalg".

Mht. pkt. d. indtræder Jan Andersen sammen med Ib Poulsen og Jacob Michaelsen i udvalget omkring bestyrelsens opgaver.

### **3. Sager til drøftelse**

#### **3.1. Eventuelt samarbejde med Great Place to Work**

##### **Sagsindhold**

I FABs strategi 2019-2022 fremgår det under 'Det gule spor', at FAB skal arbejde hen imod at blive på top-25 blandt "Danmarks bedste arbejdsplads".

I den forbindelse har VN haft en fremlæggelse fra Great Place to Work, der udbyder certificeringen og målingen "Danmarks bedste arbejdsplads".

Under fremlæggelsen blev det klart for VN, at samarbejdet med Great Place to Work ville blive en ret bekostelig affære, og at en stor del af de spørgsmål, som deres undersøgelse benytter i forvejen er indeholdt i den MTU, som selskabet gennemfører og måler medarbejdernes trivsel på.

Et samarbejde med Great Place to Work, ville dermed koste minimum det samme, som vi i dag betaler for vores MTU, og produktet fra Great Place to Work, vil ikke kunne gøre det ud for en egentlig MTU.

Desuden har VN tidligere været på inspirationstur hos Boligkontoret Aarhus, der gennem flere år har været tilmeldt Great Place to Work/"Danmarks bedste arbejdsplads", men de har nu stoppet samarbejdet med den begrundelse, at det ikke gav den store værdi udover muligheden for at kunne fremvise den 'certificering', som undersøgelserne giver deres kunder.

Boligkontoret Aarhus fokuserer nu mere på, at de kan se en positiv udvikling i deres medarbejders trivsel og arbejdsglæde bl.a. via deres MTU og mindre trivselsmålinger.

VNs forslag er derfor, at FAB *IKKE* indgår et samarbejde med Great Place to Work, men i stedet bruger midlerne på at fremme arbejdsglæden og trivslen i selskabet på anden vis, bl.a. ved at følge op på de emner, som slår lidt negativt ud i de tilbagevendende MTU'er.

#### **Indstilling:**

Det indstilles til bestyrelsen at de drøfter nødvendigheden af at indgå aftale med Great Place to Work, som der til dels lægges op til i strategien, eller om der i stedet skal arbejdes med en alternativ løsningsmodel på området.

**Vedtagelse:**

Indstillingen blev godkendt, og der vil blive arbejdet med en alternativ løsningsmodel.

### **3.2. Gaveregulativ**

#### **Sagsindhold**

På foranledning af henvendelse fra Jan Andersen er dette punkt medtaget på dagsordenen. I forbindelse med jubilæer og runde fødselsdage for afdelinger og organisationsbestyrelsesformænd, har der været truffet aftaler omkring gavestørrelser.

Noget er med årene måske blevet glemt eller lidt uklart, og derfor vil det være på sin plads, at der bliver truffet nye beslutninger på området, der kan referatføres korrekt og munde ud i egentlige vejledninger.

Der skal derfor drøftes følgende to områder:

- Gaver til boligafdelinger i forbindelse med fejring af jubilæer  
Her eksisterer der følgende beslutning fra et tidligere formandsmøde (omtalt i referat af formandsmøde d. 12. marts 2012.  
*"... Britt Strehlau oplyste at det er på et tidligere formandsmøde blevet vedtaget at alle afdelinger giver det samme beløb uanset størrelse af afdelingen. Ved runde fødselsdage gives der et beløb pr. bolig. Erling Nielsen tilføjede, at det kun er hvis en afdeling vælger at markere jubilæet for alle de øvrige afdelingsbestyrelser, at afdelingen får noget. Dernæst fulgte en drøftelse af størrelsen af gaven til jubilæer og konklusionen blev, at der fremover gives kr. 100,- pr. jubilæum, det er uanset hvor stort jubilæet er."*

Med det nuværende antal boligafdelinger i FAB, vil denne beslutning fra 2012 betyde, at en boligafdeling vil få en gave til en værdi af ca. kr. 10.000,-

Her bedes bestyrelsen drøfte, om dette beløb fortsat er rimeligt, og såfremt bestyrelsen indstiller et andet niveau eller fast beløb, vurdere om forslaget om ændring af dette skal medtages på næstkommende formandsmøde.

- Gaver til organisationsbestyrelsesformand i forbindelse med rund fødselsdag og jubilæum i organisationsbestyrelsen

Her ønskes der en drøftelse af et niveau for fremtidige gaver til den fungerende organisationsbestyrelsesformand i anledning af dennes runde fødselsdag eller jubilæum som medlem af organisationsbestyrelsen.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter de to områder, samt eventuelt kommer med ændringsforslag til gaver til boligafdelingernes jubilæer. Endvidere at bestyrelsen tager stilling til størrelsen af gaver til organisationsbestyrelsesformanden ved runde fødselsdage og jubilæer.

Det indstilles desuden, at der træffes beslutning om, at de nye retningslinjer skal nedfældes i en vejledning, der på et kommende møde kan godkendes af organisationsbestyrelsen, og som herefter kan benyttes fremadrettet.

#### **Vedtagelse:**

FU udarbejder et oplæg, der først vendes i bestyrelsen og dernæst på et formandsmøde.

## 4. Gensidig orientering

### 4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

#### 4.1.1. Vollsmose

Orientering ved direktør

Orientering følger på repræsentantskabsmødet.

#### 4.1.2. Solbakken

Status på sagen ved formand og direktør.

Orientering følger på repræsentantskabsmødet.

### 4.2. Status på nybyggeri – Igangværende byggesag 1

På bestyrelsesmødet den 4. marts 2021 blev det besluttet, at et navngivet projekt skulle være et blandet byggeri med både ungdomsboliger og familieboliger. FAB ansøgte derfor Odense kommune om 28 ungdomsboligkvoter, som skulle placeres i den ene af de 2 bygninger på grunden, og ansøgningen blev efterfølgende behandlet på By- og Kulturudvalgsmødet den 15. juni 2021, hvor FAB fik tildelt 21 ungdomsboligkvoter. Projektet kommer derfor til at indeholde 21 ungdomsboliger fordelt med 7 boliger på henholdsvis 1., 2. og 3. sal i den ene bygning, og 20 familieboliger (nykvoteboliger) fordelt med 4 boliger i stueetagen i samme bygning og 16 familieboliger i den anden bygning – i alt 41 boliger med et areal på ca. 2.100 m<sup>2</sup> og en anskaffelsessum på ca. 53 mio. kr. inkl. moms.

Ungdomsboligkvoterne er som nævnt bevilget og godkendt af kommunen, men brug af kvoter til familieboliger kræver kommunal godkendelse. I henhold til aftale med kommunen forelægges projektet derfor for By- og Kulturudvalget på deres kommende møde den 23. november 2021, hvor forvaltningen indstiller projektet til godkendelse. Den endelige formelle kommunale godkendelse afventer tilsagn på skema A, som dog først kan forelægges efter udarbejdelse af lokalplanen i efteråret 2022. Tilsagn for skema B forventes umiddelbart herefter, da byggeriet udføres som delegeret bygherremodel, og byggeriet kan således opstartes i starten af 2023. Projektet er under bearbejdning i samarbejde med projektudvikleren og arkitektfirmaet, og det forventes, at projektet kan forelægges for bestyrelsen i foråret 2022, hvor den nye afdeling også formelt skal stiftes og godkendes af bestyrelsen.

#### Orientering på mødet:

Forhåndsgodkendt på by- og kulturudvalget tirsdag d. 23/11 2021, uden bemærkninger.

Processen for byggeriet kører derfor videre som planlagt.

Der var ikke yderligere spørgsmål til punktet.

### 4.3. Status på nybyggeri - Igangværende byggesag 2

Lokalplanen for området er godkendt af By- og Kulturudvalget den 26. oktober 2021, og projekteringen af byggeriet og den videre udbudsproces kan derfor opstartes. I det der er tale om et mindre byggeri med 8 boliger, og hvor kommunens planafdeling samtidig har stillet relativt store krav til udformning, arkitektur, materialer m.m., kan projektet blive udfordret økonomisk. Med de nuværende leveringsproblemer for byggematerialer og den høje beskæftigelse kan der være risiko for, at byggeriet ikke vil kunne realiseres indenfor rammebeløbet. I samarbejde med vores bygherrerådgiver arbejdes der derfor med en udbudsstrategi, der tager afsæt i en indledende markedsscreening med firmaer der er specialiseret i modulbyggeri for at optimere pris og byggetid. I forlængelse af

markedsscreeningen forventes byggeriet udbudt som præfabrikeret modulbyggeri. Der vil, som i øvrige byggerier, fortsat være fokus på bæredygtigt byggeri, og der vil i forbindelse med licitationen blive indhentet pris for DGNB certificering af byggeriet. Det forventes, at markedsscreening og udbudsproces igangsættes i det nye år med afholdelse af licitation i efteråret 2022. Byggeriet forventes herefter at kunne opstartes omkring årsskiftet 2022/2023 med en byggetid på ca. 12 måneder.

#### **Orientering på mødet:**

Ikke yderligere oplysninger ud over det angivne i dagsordenen, og der var ikke yderligere spørgsmål til punktet.

#### **4.4. Skilte**

På organisationsbestyrelsesmødet d. 10. juni 2021 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes et overslag over omfanget og økonomien i forbindelse med projektet omkring udskiftning af skilte i boligafdelingerne, så de fulgte den nye designmanual.

Det har vist sig, at dette har et meget stort omfang, og derfor er der en række beslutninger, der skal tages på området, ligesom en række alternativer skal overvejes grundigt. Derfor egner behandlingen af dette punkt sig dårligt til et almindeligt organisationsbestyrelsesmøde.

Det foreslås derfor, at bestyrelsen bliver indkaldt til en mini-workshop omkring nuværende og fremtidig skiltning i boligafdelingerne marts 2022, hvor emnet så kan præsenteres og behandles ordentligt.

#### **Vedtagelse:**

Det blev besluttet at følge indstillingen, og at organisationsbestyrelsen skal indkaldes til en workshop omkring fremtidig skiltning i FAB på et egnet tidspunkt.

#### **4.5. Repræsentantskabsmødet (15 min.)**

Gensidig orientering

#### **Dialog på mødet:**

Dagsordenen blev kort gennemgået.

Hanne Rosenberg indstilles til dirigent.

Årsberetningen har været tilgængelig på nettet, og bliver ikke gennemgået slavisk; hvor kun nogle få hovedpunkter fremhæves af formanden.

Kurt (Korsløkken), Mette (PwC) og Marianne (Nedergården) foreslås til stemmeudvalg.

Der er ikke indkommet forslag til mødet.

Der kan blive lidt diskussion omkring godkendelse af helhedsplanen for Birkeparken. Henrik Max Rasmussen laver et oplæg inden afstemning. Det vil også blive gennemgået, hvad der sker, hvis der stemmes nej.

Vedtægtsændringerne kan desværre ikke vedtages i dag, da der er for få fremmødte.

Mht. valg af bestyrelsesmedlemmer genopstiller Bjarne Andersen ikke, mens de øvrige genopstiller.

Mht. valg af revisor, foreslås PwC til genvalg til revision af regnskabsåret 2021/2022, og der gennemføres en proces omkring et udbud af opgaven i foråret 2022 for revision af regnskabsåret 2022/2023.

Aftensmaden efter repræsentantskabsmødet er denne gang leveret af TAMU, der er et beskæftigelsesprojekt for ledige unge mennesker.

## **5. Eventuelt og evaluering af dagens møde**

Evaluering af mødet:

Det var ærgerligt, at Nishan ikke kunne deltage i bestyrelsesmødet forud for afstemningen om helhedsplanen i Birkeparken.

Mødet var godt, men tidsangivelserne stemmer ofte ikke.

Det er svært at sætte tid til det enkelte punkt, da det afhænger af talelysten og interessen for det enkelte punkt. Måske bør der indlægges en ekstra buffer i tidsestimaterne til de enkelte punkter.

Det bør overvejes, om man til møder med tidsnød skal skyde et punkt til næste møde i stedet for at skynde punktet igennem. Alternativt lægge enkelte punkter til et Teams-møde f.eks. ugen efter det fysiske møde.

Mødet blev hævet kl. 16:37