

## REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

28. OKTOBER 2021 KL. 16.00, PÅ KONTORET

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

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Brian Pedersen, Henrik Max Rasmussen og Lars Hauballe Frandsen fra FAB.

Formanden bød velkommen, og bød særligt velkommen til FABs nye Tekniske chef, Betina Gagsch, der var på et kort besøg og præsenterede sig selv. Herefter gik formanden over til dagsordenen.

### 1. Opfølgning

#### 1.1. Referat fra sidste møde

Der er indkommet et par rettelser til det først udsendte referat; disse er rettet og et nyt referat er blevet lagt op på Intra. Under punkt 2.2. er det nu retteligt tilført, at Annette Nielsen ikke deltog i behandlingen af punktet.

#### 1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

### 2. Sager til beslutning

#### 2.1. Årsregnskab for 2020/2021 *(Brian Pedersen deltog under dette punkt)*

##### Sagsindhold

Til behandling af årsregnskabet, foreligger resultatopgørelser for tiden 1/7 2020 – 30/6 2021 for hovedselskabet og afdelingerne samt udkast til revisionsprotokol.

På mødet fremlægges årsregnskabet for 2020/2021 for hovedselskabet.

Årets resultat i boligorganisationen er realiseret med et overskud på 714.376 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet kan primært henføres til et større byggesags-honorar på nybyggeri end budgetteret.

Årets resultat i afdelingerne viser, at der er overskud af varierende størrelse i 89 afdelinger, som primært skyldes besparelser på almindelig vedligeholdelse.

I 10 afdelinger er resultatet underskud, som blandt andet skyldes merforbrug på renovation og renholdelse samt negative renter som følge af et kurstab på obligations-beholdningen.

Revisionsprotokollen vil blive gennemgået mere detaljeret af PWC på bestyrelsesmødet i november.

*Bilag 1: Årsregnskab for hovedselskabet for 2020/21*

*Bilag 2: Resultatliste afdelinger m. kommentarer*

*Bilag 3a: Udkast til revisionsprotokol 2020/21*

*Bilag 3b: Spørgeskema FAB 2020/21*

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet for 2020/21, og at overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

### **Dialog på mødet:**

Normalt har dette punkt været behandlet på november-mødet, men pga. effektiviseringer og optimering af arbejdsprocesser i Økonomiafdelingen, er det nu muligt at gennemgå det færdige regnskab her på bestyrelsens oktober-møde.

### **Vedtagelse:**

Årsregnskabet blev godkendt, og overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

## **2.2. Budgetforslag for 2022/2023 (Brian Pedersen deltog under dette punkt)**

### **Sagsindhold**

På mødet gennemgås budgetforslag for 2022/2023, ligesom der vil være en opfølgning på de af bestyrelsen afsatte puljer fra dispositionsfonden pr. 30.06.2021. Herudover vil der på mødet være et forslag til justering af puljemidler

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetforslag for 2022/23, samt godkender status og oplæg til justering af puljer.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte det fremlagte budgetforslag for 2022/2023.

Bestyrelsen besluttede, at revisionsopgaven for FAB skal i udbud i foråret 2022.

Bestyrelsen godkendte status og justering af de øremærkede puljer, samt at der fremadrettet skal være en årlig statusgennemgang af disse puljer.

## **2.3. Bestyrelsesvederlag (Brian Pedersen deltog under dette punkt)**

### **Sagsindhold**

Bestyrelsesvederlaget kan på basis af prisindekset forhøjes til kr. 86,71 (tidligere kr. 84,43) pr. bolig for de første 100 lejemålsenheder, og til kr. 52,02 tidligere kr. 50,65) pr. lejemålsenhed for resten. Reguleringen har først virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021.

Bestyrelsesvederlaget beregnes og udbetales for et regnskabsår ad gangen. Udbetalingen vil ske med bagud-lønnen for juli.

### **Økonomiske konsekvenser**

Med udgangspunkt i forventede 9.255 lejemålsenheder, vil reguleringen betyde en stigning i det samlede bestyrelsesvederlag på kr. 6.000 i regnskabsåret 2022/2023.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

## **2.4. Beslutning omkring bestyrelseshonorarer i nybyggerier**

Som en del af God Almen Ledelse (GAL) og i forlængelse af bestyrelsens evaluering af BUS dagsordensættes punktet bestyrelseshonorarer i nybyggerier til drøftelse og beslutning.

FAB har tidligere udbetalt bestyrelseshonorarer for helhedsplaner, men denne praksis er ophørt. Praksis er nu, at der udbetales et honorar for nybyggerier, og da FAB i de seneste år har høj byggeaktivitet, har der været udbetalt honorarer i overensstemmelse hermed. Emnet har været temasat i regi af BL, og der er udarbejdet en rapport som sammenligner boligorganisationernes honorar på det område. Rapporten er også sendt til organisationsbestyrelsen. Der ønskes en drøftelse og stillingtagen til den fremadrettede praksis for udbetaling af honorarer i forbindelse med nybyggerier.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter praksis for udbetaling af honorarer.

### **Vedtagelse:**

Organisationsbestyrelsen bekræftede den tidligere beslutning om, at der ikke udbetales bestyrelseshonorar for helhedsplaner til organisationsbestyrelsen i FAB.

Bestyrelsen besluttede at fastholde, at der udbetales byggesagshonorarer til organisationsbestyrelsen ved nybyggeri. Det er bestyrelsens overordnede ansvar, at der opføres nybyggerier, og derfor er det også vigtigt, at der sker en øget inddragelse af bestyrelsen i nybyggeri-sager. Bestyrelsen skal ikke sagsbehandle eller deltage i særlige byggeudvalg, men skal have forelagt sagerne, så der er mulighed for at stille kvalificerende spørgsmål til sagerne fx ift. om de lever op til FABs strategi. Det blev desuden besluttet, at ved nybyggerisager med underskud, skal der ikke udbetales yderligere byggesagshonorarer, idet fremtidige honorarer for den pågældende byggesag til organisationsbestyrelsen vil bortfalde, når underskuddet er identificeret.

## **2.5. Fysisk helhedsplan i Birkeparken og bevilling af midler til dækning af ekstraordinære rådgiverudgifter. (Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)**

### **Sagsindhold**

Efter en lang proces med beboerinddragelse, projektoptimeringer og dialog med Landsbyggefonden er den fysiske helhedsplan nu færdigbearbejdet. Helhedsplanen blev nedstemt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober 2021. Ifølge de gældende regler skal helhedsplanen for Birkeparken, da den er en udmøntning af den lovpligtige udviklingsplan, nu behandles på FABs repræsentantskabsmøde den 25. november 2021. Selve indholdet i helhedsplanen er beskrevet i vedlagte temaavis. På mødet vil der være et kort oplæg om afstemningstemaet herunder konsekvenser ved hhv. ja og nej på det kommende Repræsentantskabsmøde.

På bestyrelsesmødet den 24. februar 2017 bevilligede bestyrelsen 3,0 mio. kr. til dækning af udgifter til udarbejdelse af prækvalifikationsansøgning og udarbejdelse af en samlet helhedsplan. Som følge af ghettolovgivning har det dog været nødvendigt, at den udarbejdede helhedsplan blev revideret og ændret, herunder indarbejdelse af nedrivning af 200 boliger. Disse markante ændringer har medført øgede rådgivningsudgifter, som ligger ud over de tidligere bevilligede midler. De samlede udgifter til arkitekt- og ingeniørydelser, landinspektør, miljøundersøgelser, DGNB-screening, projektering af ledningsomlægninger, juridisk bistand m.v. udgør pr. 1. oktober 2021 7,3 mio. kr., og der forventes et yderligere forbrug på ca. 200.000 kr. frem til godkendelsen af skema A. Der er således behov for en forøgelse af bevillingen på 4,5 mio. kr., hvorved den samlede bevilling udgør 7,5 mio. kr. Bevillingen skal betragtes som et udlæg, som vil blive dækket af de afsatte midler til omkostninger i den fysiske helhedsplan ved godkendelsen af skema A, som forventes godkendt på By- og Kulturudvalgsmøde den 7. december 2021, og efterfølgende på byrådsmøde den 19. januar 2022.

*Bilag 4: Temaavis*

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forløbet omkring den fysiske helhedsplan for Birkeparken og bevilger et udlæg på et fastsat beløb til ekstraordinære rådgivningsydelser.

#### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen drøftede forløbet i Birkeparken og bevilgede et udlæg på det fastsatte beløb til ekstraordinære rådgivningsydelser i Birkeparken.

## **2.6. Ensomhedscharter**

### **Sagsindhold**

Odense Kommune (Ældre- og Handicapudvalget) har vedtaget Ensomhedscharter Odense, som er en form for samarbejdsaftale mod ensomhed. Ensomhedschartret henvender sig til alle aktører, der har lyst til at medvirke til at færre oplever ufrivillig ensomhed. 20 samarbejdspartnere er allerede en del af ensomhedschartret.

I regi af det røde spor arbejder BUB med fællesskaber på tværs med ønske om at understøtte gode fællesskaber i FABs boligafdelinger og derved også mindske ufrivillig ensomhed. Det vil derfor være i god tråd med det røde spor, om FAB indgår i Ensomhedscharter Odense (arbejdet med fællesskaber på tværs gælder alle boligafdelinger og ikke kun i Odense).

Ved at indgå i Ensomhedscharter Odense underskriver man en samarbejdsaftale, hvorved man som samarbejdspartner bl.a. vil bidrage i kampen mod ensomhed på den måde, der giver mening i FAB samt indgå i et samskabende netværk, der bidrager med, at flere får mulighed for at indgå i fællesskaber.

*Bilag 5: Ensomhedscharter Odense*

*Bilag 6: Samarbejdsaftale Ensomhedscharter Odense*

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at FAB indgår i Ensomhedscharter Odense og den dertil knyttede samarbejdsaftale.

#### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte, at FAB indgår i Ensomhedscharter Odense og den dertil knyttede samarbejdsaftale, samt at projektet fortsætter i regi af "Det røde udvalg".

### 3. Sager til drøftelse

#### 3.1. Årsberetning for regnskabsåret 2020-2021

##### **Sagsindhold**

Bestyrelsen har på forhånd fået udsendt tekst-udkast til årsberetningen for det seneste regnskabsår. Indholdet bedes drøftet og eventuelle rettelser eller tilføjelser bedes indgivet. Årsberetningen vil herefter blive tilrettet og lay-outet, så den kan lægges på hjemmesiden forud for repræsentantskabsmødet.

*Bilag 7: Tekst til årsberetning*

##### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter den fremsendte tekst.

##### **Vedtagelse:**

Teksten til årsberetningen for 2020/2021 blev godkendt af bestyrelsen.

#### 3.2. Evaluering af studietur

På baggrund af studieturen ønskes en kort evaluering.

##### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer studieturen.

##### **Vedtagelse:**

Studieturen var en god oplevelse, der gav mange gode inputs.

#### 3.3. Vedtægtsændring – Repræsentantskabsmøde

Der foreslås vedtægtsændringer på to områder til Repræsentantskabsmødet d. 25/11 2021.

##### Vedtægtsændring vedr. skriftlig indkaldelse

For at fremme digital kommunikation blev normalvedtægterne for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer tilpasset i 2019. Der blev foretaget følgende ændringer:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

I henhold til FABs fokus på bæredygtighed og effektivitet, ønsker organisationsbestyrelsen at FABs vedtægter § 5, stk. 1 samt §12, stk. 1, tilpasses normalvedtægterne, så indkaldelser mv. fremadrettet indkaldes skriftligt, dvs. primært digitalt.

##### Vedtægtsændringer vedr. organisationsbestyrelsens størrelse

FABs organisationsbestyrelse består i dag af 11 medlemmer jf. vedtægterne § 9, stk. 1. Med afsæt i FABs strategi om at drive en moderne, professionel og effektiv forretning

foreslår organisationsbestyrelsen at reducere dens størrelse fra de nuværende 11 personer til fremover 9 personer, hvilket fordrer en vedtægtsændring.

*Bilag 8: Vedtægtsændring vedr. skriftlig indkaldelse*

*Bilag 9: Vedtægtsændring vedr. organisationsbestyrelsens størrelse*

**Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender de foreslåede vedtægtsændringer.

**Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte de foreslåede vedtægtsændringer.

## **4. Gensidig orientering**

### **4.1. Vollsmose og Solbakken**

Orientering ved formand og direktør.

#### **4.1.1. Vollsmose**

Orientering ved direktør

#### **Dialog på mødet:**

Direktøren orienterede omkring status for Arealudviklingselskabet

#### **4.1.2. Solbakken**

Status på sagen ved formand og direktør.

#### **Dialog på mødet:**

Der er igangsat en proces for ommærkning af boliger i området, idet der ikke arbejdes med nedrivninger i området.

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

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 25. november 2021 kl. 14.00 på kontoret, med fælles frokost fra kl. 13:00.

Bestyrelsen syntes godt om, at de fremadrettet kan behandle regnskab og budget på oktober-mødet.

Der er boligmesse i OCC i den kommende weekend (29.-31. oktober), hvor FAB er med på messen med en stand som en del af BoligØen.

Mødet blev hævet kl. 18:45