

**Referat af ordinært repræsentantskabsmøde  
afholdt torsdag d. 23. november 2023 kl. 17:00  
FAB, Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C**

**Tilstedeværende:** 55 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 11 organisationsbestyrelsesmedlemmer. Desuden deltog 8 administrative medarbejdere.

Bestyrelsesformand Erling Nielsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet, og præsenterede organisationsbestyrelsens medlemmer og administrationens ansatte, hvorefter han gik over til dagsordenen.

## **DAGSORDEN**

### **1) Valg af dirigent**

#### **Behandling på mødet:**

Lars Wazar Hauballe blev valgt til dirigent uden modkandidater.  
Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.  
Dagsorden blev gennemgået, og herefter blev det digitale afstemningssystem forklaret.

### **2) Nedsættelse af stemmeudvalg**

#### **Behandling på mødet:**

Stemmeudvalg blev Kurt Nielsen (Korslækkeparken F), Charlotte Boldt-Henriksen (Sydfyn), Mark Birke Roloff (Herluf Trolle Parken)

På mødet blev der benyttet et elektronisk stemmesystem. Stemmeudvalget blev nedsat i tilfælde af, at der skulle afvikles skriftlige afstemninger; dette var ikke tilfældet og stemmeudvalget blev således ikke aktiveret til mødet.

### **3) Godkendelse af justeret forretningsorden for repræsentantskabet**

Bilag 1: Delegering af kompetencer til bestyrelsen  
Bilag 2: Justeret forretningsorden for repræsentantskabet

Forretningsordenen er justeret med tilføjelse om valgmetode af formand og næstformand, delegering af kompetencer fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen samt sproglige ændringer og præciseringer.

### Valgmetode

På ordinært repræsentantskabsmøde d. 2/4 1997 var der beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller selskabsbestyrelsen vælger formand og/eller næstformand for selskabsbestyrelsen.

Det blev dengang enstemmigt vedtaget, at det er repræsentantskabet, der fremover vælger formand og næstformand. Det har således været sædvane i mange år, men fremgår ikke af forretningsordenen, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt, at det kommer til at fremgå.

### Delegering af kompetencer

Jf. FABs vedtægter § 5, stk. 6 kan repræsentantskabet beslutte at delegere kompetencen på bestemte områder til organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet besluttede i 2010 at delegere kompetencen til organisationsbestyrelsen på en række områder. I referat fra 2010 fremgår det, at bemyndigelsen vil være gældende indtil anden beslutning træffes.

FABs vedtægter er revideret flere gange og senest i 2022, hvilket bl.a. har ændret på § numre mv. Det betyder, at bemyndigelsen fra 2010 ikke er i overensstemmelse med nummerbenævnelsen i de nuværende vedtægter.

Ved at indføre delegering af kompetencer i forretningsordenen, bliver den fornyet efter gældende vedtægter. I de gældende vedtægter er der oplyst flere områder, der kan delegeres til bestyrelsen, end der var i 2010. Der ønskes en delegering af kompetencer til at omfatte § 5, stk. 5 i FABs gældende vedtægter.

### **Behandling på mødet:**

Dirigenten gennemgik bilag 1 og bilag 2. Der blev stillet spørgsmål omkring, hvorvidt bestyrelsen har kompetencen til at træffe beslutninger på repræsentantskabets vegne. Der var spørgsmål om, hvorvidt organisationsbestyrelsen har kompetence til at sammenlægge afdelinger, hvilket dirigenten afkræftede. Bestyrelsen kan ikke sammenlægge to eller flere eksisterende afdelinger - det er afdelingsmøderne, der godkender eventuelle sammenlægninger.

Herefter blev justeringen af forretningsordenen bragt til afstemning og blev godkendt med stemmerne 54 for forslaget og 1 blank. Der var 55 stemmeberettigede til denne afstemning.

#### **4) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år**

Årsberetningen kan findes på [www.fabbo.dk](http://www.fabbo.dk) forud for mødet og vil blive udleveret på mødet.

Kort gennemgang af årsberetningen ved formanden.

Godkendelse af bestyrelsens årsberetning 2022-2023.

### **Behandling på mødet:**

Formanden havde udvalgt enkelte emner og indsatser fra årsberetningen og opfordrede i øvrigt forsamlingen til at læse årsberetningen, som er publiceret på fabbo.dk.

FAB har arbejdet intensivt på området for etablering af fælles el-ladestandere efter en strategi, der er vedtaget i organisationsbestyrelsen. Det er blevet et stort projekt, der også kører under AlmenNet, så de forskellige boligorganisationers erfaringer samles.

FAB er primus motor i dette arbejde under AlmenNet, og mange boligorganisationer kigger vores vej, når det drejer sig om fælles el-ladestandere.

For bestyrelsen har det været vigtigt, at FAB ikke er bundet af faste leverandører, men har frihed til at vælge leverandør og priser, samt at omkostningerne ved evt. skifte af leverandør er minimale. Afdelingen ejer deres eget forsyningsnet, som er et lukket net, hvor kun afdelingens lejere kan lade.

FAB har fået ny revisor. Vi har gennem mange år haft PwC som revisor, og samarbejdet gik fint, men det er sundt en gang imellem at undersøge aftaler og priser. Derfor blev der lavet et udbud i foråret 2022 og her kom revisionsfirmaet Deloitte med det bedste tilbud både hvad angår indhold og pris.

Årsregnskabet 2022/2023 har derfor været første år, hvor det har været Deloitte som skulle revidere FABs regnskaber. Samarbejdet med revisorerne er forløbet godt, og der har været ros til økonomiafdelingen for den måde, som de arbejder på. Organisationsbestyrelsen var også tilfredse med fremlæggelsen af årsregnskabet på bestyrelsesmødet i oktober 2023.

I forhold til det beboerdemokratiske arbejde, er vi i det forgangne år gået fra formandsmøder til bestyrelsesforum. Det betyder, at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter nu kan deltage i disse arrangementer og ikke kun formændene.

Kredsen af deltagere er derfor blevet bredere, og det har betydet væsentligt flere deltagere til bestyrelsesforum, end vi så til formandsmøderne. Det er gode møder med engagerede deltagere, der har en sund interesse i at snakke om mange forskellige emner, som er relevant for beboerdemokratiet.

Endelig har organisationsbestyrelsen arbejdet med rekruttering til bestyrelsen.

Det er bl.a. sket ved to aftenmøder med "Åben bestyrelse", hvor interesserede beboere kunne melde sig og høre mere om arbejdet i FABs organisationsbestyrelse.

Det har været et godt forløb med nogle spændende møder, og det har resulteret i flere opstillede kandidater til valget til organisationsbestyrelsen her i aften.

I forlængelse af beretningen var der forskellige spørgsmål og kommentarer:

Flere deltagere efterlyste mere information om el-ladestandere og FABs tekniske chef Betina Gagsch henviste både til fabbo.dk, hvor der er opdateret info om el-ladestandere og etableringen af dem - og inviterede til, at man henvender sig til teknisk koordinator Lotte Bertelsen i Teknik og Drift, som informerer om området.

Betina pointerede desuden, at hun gerne tager med til afdelingsmøder og svarer på spørgsmål.

Herefter fulgte en længere drøftelse af FABs strategi for etablering af el-ladestandere, og den af FAB indgåede fælles leverandøraftale med Energi-Fyn, modsat muligheden for at man i boligafdelingen selv kunne vælge el-leverandør.

Nogle afdelingsbestyrelser oplever det som uheldigt, at afdelingen er frataget en mulighed for at kunne vælge egen leverandør. Der var også spørgsmål til bindingsperioden med EnergiFyn og Betina Gagsch kunne oplyse om, at det er aftalt til løbende måned plus 30 dage – og ikke 5 år – som man ellers først beklageligvis fejlagtigt informerede om.

Der var en længere samtale om kompetencefordelingen, herunder om organisationsbestyrelsen kunne beslutte en strategi for ladestandere, der medfører, at afdelingerne på afdelingsmøderne ikke har mulighed for at vælge en anden løsning, end den der er vedtaget af organisationsbestyrelsen i strategien. Det blev på repræsentantskabsmødet aftalt, at spørgsmålet omkring kompetencen skulle undersøges nærmere, og der skal sendes svar ud, indenfor senest 3 måneder.

Herefter blev årsberetningen enstemmigt godkendt.

## 5) **Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Regnskabet kan findes på [www.fabbo.dk](http://www.fabbo.dk) forud for mødet.

### **Behandling på mødet:**

Økonomichefen Brian Pedersen gennemgik boligorganisationens årsregnskab 2022-2023 og forelagde budget 2024-2025.

I år har 27 afdelinger underskud og 72 afdelinger har overskud. Brian Pedersen bemærkede, at det næsten er omvendt i forhold til sidste års regnskab.

FABs kapitalforvaltning er delt mellem tre kapitalforvaltere og FABs afkast ligger fint ift. andre selskaber, som vi kan sammenligne os med.

Brian Pedersen forklarede, at FAB i år kommer ud med overskud på ca. kr. 1,5 mio., hvilket skyldes forskellige forhold: I forhold til FABs personaleudgifter har vi i det forgangne år fået refunderet nogle lønudgifter fra Landsbyggefonden i forbindelse med arbejdet med udviklingsplanen for Vollsmose samt indhentet refusioner i forbindelse med medarbejdere på barsel m.v., hvilket har reduceret lønudgifterne i forhold til det budgetterede.

Til gengæld bruger vi flere penge på kontorudgifter, bl.a. digitalisering og herunder IT-systemer og IT-licenser.

Derudover har vi modtaget byggesagshonorarer, da flere af vores byggesager er færdige. Det kan være meget svært at budgettere med, præcis hvornår disse byggesagshonorarer udbetales, og derfor kan disse udbetalinger påvirke årsregnskabet.

Samlet set lander vi på et overskud på ca. kr. 1,5 mio., som overføres til arbejdskapitalen, så vi har noget robusthed i selskabet.

Brian Pedersen knyttede også nogle kommentarer til FABs dispositionsfond, som han ved tidligere repræsentantskabsmøder har fortalt om.

Dispositionsfonden påvirkes af byggesagernes mankolån og skal dække det, der mangler. FAB begynder pt. at få regningen fra Landsbyggefonden for de mange renoveringer og helhedsplaner, vi har kørt de sidste par år. FABs disponible saldo falder, hvilket ikke er problematisk endnu. Men engang i nærmeste fremtid rammer vi en grænse, hvor alle boligafdelinger skal til at betale til dispositionsfonden.

Brian Pedersen gennemgik herefter kurver med grænser for indbetaling til dispositionsfonden.

En deltager ville vide om et fald i dispositionsfonden ville betyde det stigende husleje? Brian Pedersen oplyste om, at dette blot var et forvarsel om ændringer, og det er usikkert at udtale sig om eventuelle huslejestigninger, da det afhænger af den enkelte afdelings samlede budget. – Men alt andet lige vil et krav om indbetaling til dispositionsfonden medføre en huslejestigning.

Herefter var der lidt forskellige spørgsmål til regnskabet, bl.a. om hvorvidt FABs bank (Danske Bank) er grøn og bæredygtig, og lidt spørgsmål om mankolån og forholdet mellem personaleudgifter og IT-systemer

Brian Pedersen svarede på ovennævnte spørgsmål og fortalte blandt andet, at Danske Bank tilbyder 'grønne lån' til nogle byggesager, der overholder særlige krav, og at vi havde benyttet os af dette i nogle situationer.

Brian Pedersen sluttede med at fortælle, at revisionen har godkendt regnskabet og givet FAB en såkaldt 'ren revisionspåtegning' uden anmærkninger.

Herefter godkendte repræsentantskabet enstemmigt FABs årsregnskaber.

Inden Brian Pedersen gennemgik FABs budget 2024-25, fik FABs direktør, Jacob Michaelsen, ordet.

Jacob Michaelsen beskrev herefter det aktuelle situationsbillede for FAB: FABs økonomiske situation har ændret sig pga. et faldende aktivitetsniveau ift. byggeri og renovering (efter flere år med mange store helhedsplaner og byggerier) og dertil kommende faldende indtægter fra byggesagshonorarer.

Som almennyttigt nonprofit-selskab har FAB begrænsede muligheder for indtægter, så fokus er at få økonomien til at balancere, hvilket kan gøres på flere måder: dels ved at øge FABs boligenheder, ved at justere organisationen eller ved at hæve administrationsbidraget.

Sammen har FABs ledelse og organisationsbestyrelse valgt at gå med en "50-50 løsning", hvor man dels hæver administrationsbidraget og samtidig skærer fire årsværk i hovedselskabets personalemæssige normering.

Direktørens situationsbillede affødte forskellige spørgsmål om muligheden for fremtidig renovering, hvor direktøren bekræftede, at der fortsat vil være planlagt vedligehold og renovering.

Brian Pedersen gennemgik herefter FABs budget og bemærkede, at både stigninger i overenskomster samt inflationen er indarbejdet i budgetterne, og at man har arbejdet målrettet op mod den økonomiske situation, som direktøren netop havde gennemgået.

I forhold til FABs udgifter har man nøje gennemgået og om muligt nedjusteret hver eneste konto i FAB ud fra deisen, at vi som selskab stadig skal kunne servicere vores beboere og være en attraktiv arbejdsplads og stadig er nødt til at have et vist IT-beredskab.

I forhold til indtægter har vi valgt at hæve administrationsbidraget til kr. 4100,- som stadig er under landsgennemsnittet.

Herefter var der forskellige spørgsmål til og drøftelser af budgettet:

Nogle kommenterede på FABs benchmark i forhold til andre boligselskaber og andre kommenterede på, at udgifter generelt er steget i det omkringliggende samfund og i hele verden.

Endelig var der en snak om, hvorvidt man kan sammenligne private og almene boligselskaber og en drøftelse af, om man i FAB bør justere mængden af udviklingsprojekter, hvilket Jacob Michaelsen bekræftede, at det har man stort fokus på i FABs ledelse.

Fremlæggelsen af budgettet 2024-2025 blev herefter taget til efterretning.

## **6) Behandling af eventuelt indkomne forslag**

Ifølge vedtægternes § 8 har enhver repræsentant ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt senest to uger før mødet dvs. den 9/11 2023. Eventuelle forslag bedes sendes til formand Erling Nielsen på mail: [en@fabbo.dk](mailto:en@fabbo.dk) eller sendes/afleveres til FAB, Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C.

Indsendte forslag udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet.

Der var indkommet ét forslag fremsendt af Ibrahim El-Hassan, afd. 16 Birkeparken. Som svar på det indkomne forslag havde organisationsbestyrelsen fremsat ændringsforslag. Både det indkomne forslag og ændringsforslaget var blevet fremsendt til repræsentantskabet forud for mødet.

### **Forslag:**

Boligafdelingerne i FAB skal have ret til at vedtage på deres afdelingsmøder, at afdelingen tilslutter sig en Lejerforening ved en sekretariatsaftale.

### **Behandling på mødet:**

Dirigenten forklarede forsamlingen processen omkring drøftelse og afstemning af det indkomne forslag, som bestyrelsen har et ændringsforslag til – det skulle foregå af to omgange.



Først afstemning omkring det indkomne forslag – og – hvis det blev vedtaget – afstemning omkring det fremlagte ændringsforslag.

Herefter motiverede forslagsstiller Ibrahim El-Hassan Birkeparkens indsendte forslag. Det handler om, at man som boligafdeling selv skal kunne indgå en sekretariatsaftale og være medlem af en uvildig lejerorganisation og dermed tegne en kollektiv aftale på vegne af alle beboere i afdelingen.

I Birkeparken vil man gerne tegne et medlemskab af Lejernes Hus, det koster ifølge Ibrahim ca. kr. 140.000 om året. Dette havde Ibrahim og hans afdelingsbestyrelse forsøgt at få igennem på deres seneste afdelingsmøde, men aftalen blev efterfølgende afvist af FABs organisationsbestyrelse.

Herefter kommenterede FABs bestyrelsesformand Erling Nielsen sagsfremstillingen og Ibrahims forslag og fortalte forsamlingen, at FABs bestyrelse er imod dette forslag, da de betragter det som unødvendigt at pålægge lejerne i en given afdeling disse ekstra udgifter og evt. huslejestigning qua kollektive medlemskaber hos andre lejerorganisationer. I dag kan man som beboer allerede få gratis uvildig rådgivning hos beboerklagenævnet. Dertil kommer, at man ikke kan se behovet for uvildig rådgivning hos andre lejerorganisationer, da der ikke er mange beboersager i FAB. Desuden har bestyrelsen, på trods af en forespørgsel hos Ibrahim, heller ikke set kontraktudkast fra Lejernes Hus og ville derfor ikke skrive under, da man som bestyrelse har tegningsretten (og hæfter) økonomisk for aftalen.

Herefter var der en længere drøftelse omkring indholdet i forslaget og betydningen for de afdelinger, som måtte vælge at indgå disse aftaler med uvildige lejerorganisationer.

Nogle så det som en fordel at være medlem hos en uvildig lejerorganisation, hvis der kom en eventuel tvist med FAB, eller at man som afdelingsbestyrelse kunne få en 'second opinion' om sager hos en uvildig lejerorganisation. Derfor vil det være godt, at afdelingsmødet lokalt kan træffe afgørelse om dette – og at afgørelsen ikke ligger hos FABs organisationsbestyrelse.

Andre var nysgerrige på, om man på et afdelingsmøde overhovedet kollektivt kunne beslutte at melde en hel boligafdeling (og dermed alle beboerne) ind i en forening, eller om det forbrød sig mod principperne om organisationsfrihed.

Der fulgte en drøftelse omkring dette emne, og der var ikke nogen i repræsentantskabet, der mente, at en kollektiv sekretariatsaftale er uforenelig med reglerne omkring organisationsfrihed eller foreningsfriheden.

Jacob Michaelsen, FABs direktør, kommenterede også på forslaget. I dagligdagen er der meget få klagesager i FAB, der ender i Beboerklagenævnet, og i FAB går vi meget op i at løse problemer via dialog med beboerne. Beboerne har altid mulighed for at kontakte BL, og ønsker man at klage, så kan man som beboer henvende sig til Beboerklagenævnet, der så kan tage stilling til en sag.

Hertil kommer, at man som beboer også selv har mulighed for at melde sig ind i en lejerorganisation. Han var dog tvivlende omkring, hvorvidt der var et reelt behov for at

indmelde hele afdelinger i disse lejerorganisationer. Han opfordrede - uanset holdning - alle til at benytte deres demokratiske ret til at stemme om forslaget.

Herefter anmodede dirigenten om afstemning af det indkomne forslag. Forslaget blev godkendt med 30 stemmer for og 24 stemmer i mod. Der var 1 blank stemme.

Bagefter oplæste dirigent bestyrelsens ændringsforslag i forhold til det netop vedtagne indkomne forslag om retten til kollektivt at melde sig ind i en uvildig lejerorganisation.

Herefter fulgte en drøftelse af indholdet og motivationen omkring ændringen. Efter lidt drøftelse blev forsamlingen enige om at anbefale, at punkt 4 i ændringsforslaget skulle udgå, da det forekom flere repræsentanter unødigt bureaukratisk.

Denne anbefaling fulgte Erling Nielsen som FABs bestyrelsesformand - og afsender af ændringsforslaget – og ændringsforslaget blev herefter bragt til afstemning uden punkt 4.

Forslaget med punkt 1-2-3 blev vedtaget med stemmerne 40 for og 13 imod. Der var 2 blanke stemmer.

Det indkomne forslag samt ændringsforslag er vedhæftet referatet som bilag 3 og 4.

## **7) Status på arbejdet med de lovbestemte udviklingsplaner for Vollsmose og Solbakken**

Repræsentantskabet godkendte på ekstraordinært møde den 16/5 2019 den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose og på ekstraordinært møde den 27/5 2021 den lovbestemte udviklingsplan for Solbakken.

Direktør Jacob Michaelsen gjorde status på arbejdet med de to udviklingsplaner.

I forhold til Vollsmose-udviklingsplanen er FAB med i det såkaldte arealudviklingsselskab (AUS), som løfter al udvikling og salg. Udviklingsplanen er i fuld gang. Direktøren gennemgik de mange fokuspunkter, som AUS har pt. - alt lige fra kommunikation, myndighedsprocesser til naturbevarelse. Fyrreparken er færdigrenoveret, og der er meget ros fra både beboere og politikere. Birkeparken er i gang med helhedsplan, genhusningsprocesser og beboermøder mv. – alt arbejdet følger den lovpligtige udviklingsplan.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår man kan høre mere om en konkret plan for hele det nye Vollsmose. Direktøren forventede, at man kan sige mere i løbet af 2024.

Derefter ville en repræsentant vide, hvad der er planen for indkøbscentret. Jacob Michaelsen forklarede, at det er DanMark Ejendomme, der ejer centeret. Der er dialog med, ligesom der også er dialog med andre aktører inden for dagligvarer og detail.

Herefter gjorde Jacob Michaelsen status på Solbakken og FABs afdeling Riisingsparken – som også er underlagt en lovpligtig udviklingsplan. Der er lavet en styregruppe med Odense Kommune, som har fokus på at lave 'god by'.



Pt. arbejdes der på at indgå en aftale med Syddansk Erhvervsskole, som har et stort område, der giver muligheder for, at man udvider boligområdet. Lige nu er der igangsat en områdeansøgning, hvor det er planen at bygge 210 nye boliger.

FAB er også i gang med at om-mærke familieboliger til ungdomsboliger, og Riisingsparken skal i gang med helhedsplanen i 2024.

Forsamlingen tog direktørens status til efterretning og der var ingen kommentarer eller spørgsmål.

## 8) **FAB strategi 2023... På vej mod 2030**

FAB har i 2022 udarbejdet en ny strategi – *Strategi 2023... på vej mod 2030*. Den nye strategi fortsætter med de velkendte grønne, blå, røde og gule spor, hvor hvert spor har en række pejlemærker, mål og handlinger.

Direktøren gav kort status på udvalgte indsatser ift. strategien og fortalte om, hvordan man i FAB har arbejdet med den nye strategi, som er tappet ind i FN's verdensmål.

I forhold til det blå spor (moderne forretning) har man i FAB arbejdet meget med at optimere administrative arbejdsgange og arbejdsprocesser internt i FAB med bl.a. opdatering og sikring af data, smart brug af nøgletal og en smartere måde for afregning af forbrugsdata. Det er projekter, der stadig kører.

Derudover har vi stort fokus på digitale løsninger og selvbetjeningsløsninger, men er her noget begrænset af de muligheder som vores administrationssystem UNIK giver os.

I forhold til driften har vi stort fokus på granskning af vores langtidsbudgetter og hele indkøbsområdet, hvor der ligger et stort økonomisk besparelses-potentiale for FAB – med indgåelse af fælles indkøbsaftaler på tværs af hele FAB.

Vi arbejder også med at udvikle og standardisere vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger. På bestyrelsesmødet i september blev skabelon og proces for det videre arbejde godkendt. Der er udvalgt 10 boligafdelinger til at indgå i et pilotprojekt, inden konceptet udbredes til resten af FAB.

Bestyrelserne for de 10 udvalgte afdelinger deltog i et opstartsmøde, hvor arbejdet med at tilpasse kataloger og reglementer blev præsenteret. Pt. er arbejdet med at tilpasse reglementerne til den enkelte afdeling i gang og skal være afsluttet, så det kan bringes til afstemning på afdelingsmøderne i 2024.

I forhold til det grønne spor arbejdes der - udover indsatsen omkring el-ladestander, som Erling fortalte om i sin beretning, målrettet på at reducere FABs CO<sub>2</sub> aftryk. FAB har lavet en aftale med Rambøll, hvor FAB har indberettet CO<sub>2</sub> nøgletal. Vi afventer nu en rapport fra Rambøll med baseline for FABs nuværende aftryk – og herunder anbefalinger til reduktioner. Det gælder både indenfor byggeri, renovering og hele vores drift.

I forhold til det gule spor (glade og engagerede medarbejdere) arbejder vi på, at FAB skal være et moderne og attraktivt arbejdsfællesskab med høj trivsel, diversitet og psykologisk tryghed, så vi fortsat er en af Danmarks bedste arbejdspladser.

Vi arbejder på flere planer med både trivsel, kompetenceudvikling, samarbejde på tværs, rekruttering og fastholdelse og udvikling af vores ledere.

Et af de gode resultater, som vi er stolte af, er FAB seneste trivselsmåling – en såkaldt MTU-som blev gennemført i september 2023. Den fik vi resultaterne af i oktober og er i fuld gang med at granske og drøfte i hele FAB. Målingen viser, at FAB har rigtig høj trivsel og mange medarbejdere, som er meget glade og engagerede samt stolte af at arbejde i FAB.

I det røde spor (fællesskaber og attraktive boliger) arbejder vi på at skabe rammerne for et godt sted at bo med sunde boliger, et engageret beboerdemokrati og givende fællesskaber i og på tværs af FABs boligafdelinger.

Et af de områder, hvor vi i 2022-23 har lagt mange kræfter er at udvikle vores afdelingsmøder, så de er gode og værdiskabende for at flere beboere vælger at deltage. Her har vi arbejdet på at optimere og kvalificere materialer, procedurer og samarbejder, bl.a. ved at udarbejde et flowdiagram for processerne bag indkomne forslag til afdelingsmøderne med henblik på at optimere og kvalificere behandlingen af dem.

De forskellige materialer til afdelingsmøderne er desuden udviklet og optimeret på form og indhold. Arbejdet er godt i gang og fortsætter løbende ud fra behov og evaluering.

Efter direktørens status ville en repræsentant høre om afdelingsbestyrelserne måtte få indblik i tal omkring FABs samlede CO<sub>2</sub> aftryk, da de også kunne have ideer til at få nedbragt CO<sub>2</sub> udledningen.

Jacob Michaelsen bekræftede, at man naturligvis vil dele viden med FABs beboerdemokrati og afdelingsbestyrelser, da det er en fælles opgave at få nedbragt udledningen.

## **9) Valg af formand til organisationsbestyrelsen (for 2 år)**

På valg var:

Erling Nielsen, afd. Højstrupparken, genopstiller

Næstformand Ib Poulsen motiverede kort et genvalg af Erling Nielsen.

Da der ikke var nogen modkandidater, blev Erling Nielsen i henhold til vedtægterne genvalgt som formand for FABs organisationsbestyrelse uden valg.

## **10) Valg af bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen (for 2 år)**

a. På valg var:

Annelis Pedersen, afd. Korsløkkeparken B, genopstillede ikke

Christian Bense, afd. Korsløkkeparken A, genopstillede

Jan Andersen, afd. Odense Havn, genopstillede  
Kirsten Tønnes, afd. Thors Have, genopstillede

### **Behandling på mødet:**

Følgende kandidater opstillede:

- Christian Bense, Korslækkeparken A
- Erland Christensen, Tankefuld II
- Jan Andersen, Odense Havn
- Jon Wähler, Højstrupparken
- Kirsten Tønnes, Thors Have
- Tina Jørgensen, Piledammen
- Torben Asmussen, Skovbrynet

Alle kandidater motiverede kort deres kandidatur inden afstemningen, på nær Jon Wähler, der var sygemeldt på dagen, men som fortsat ønskede at stille op til valg in absentia.

Afstemningens resultat blev: Christian Bense, 29 stemmer; Erland Christensen, 33 stemmer; Jan Andersen, 31 stemmer; Jon Wähler, 8 stemmer; Kirsten Tønnes, 47 stemmer; Tina Jørgensen, 51 stemmer; Torben Asmussen, 21 stemmer.

Følgende fire kandidater blev dermed valgt til FABs organisationsbestyrelse for 2 år:

- Tina Jørgensen, Piledammen
- Kirsten Tønnes, Thors Have
- Erland Christensen, Tankefuld II
- Jan Andersen, Odense Havn

b. Valg af 3 suppleanter (for 1 år)

### **Behandling på mødet:**

Der skulle vælges tre suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Følgende kandidater ønskede at stille op:

- Jon Wähler, Højstrupparken (in absentia)
- Christian Bense, Korslækkeparken A
- Torben Asmussen, Skovbrynet

Afstemningens resultat blev: Torben Asmussen, 45 stemmer; Christian Bense, 40 stemmer; Jon Wähler, 23 stemmer.

Torben Asmussen blev dermed valgt til 1. suppleant, Christian Bense til 2. suppleant og Jon Wähler til 3. suppleant; alle er valgt for 1 år.

FABs organisationsbestyrelse består herefter af:

Erling Nielsen, formand og Ib Poulsen, næstformand.

Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Susanne Rasmussen, Tina Jørgensen, Erland Christensen, Jan Andersen, Lars Lindgaard Nielsen, Nishant Ganeshalingam og Tommy Richterhausen, medarbejderrepræsentant.

Jacob Michaelsen er fortsat FABs direktør.

## 11) Valg af revisor

### **Behandling på mødet:**

FABs bestyrelse indstillede Deloitte til genvalg som FABs revisor.

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som FABs revisor.

## 12) Eventuelt

Flemming Sørensen, Kløverparken fremlagde et oplæg omkring beslutningsmæssige kompetencer hos henholdsvis FABs organisationsbestyrelse og afdelingsmøderne, særligt i forhold til spørgsmålet om etablering af el-ladestander og indgåelse af rammeaftaler med ladestander-leverandører/el-leverandører.

Flemming stillede spørgsmål til, om FABs bestyrelse overhovedet havde mandat til at vedtage en strategi på vegne af afdelingerne, og om bestyrelsen må indgå rammeaftale for alle FABs boligafdelinger og binde dem, f.eks. til en af selskabet centralt udvalgt leverandør. Afdelingerne er efter Flemmings opfattelse økonomisk uafhængige og har både kompetence og mandat til selv at indgå aftalerne lokalt.

Flemming havde kontaktet BL for rådgivning om spørgsmålet og ifølge Flemmings fremlæggelse gav BL Flemming medhold i sagen: Organisationsbestyrelsen kan godt udstikke en retning, men FABs afdelinger har kompetencen til selv at træffe beslutninger og indgå rammeaftaler – også mod organisationsbestyrelsens strategi. Flemming ville derfor gerne vide helt konkret, hvor meget selvbestemmelse man har i afdelingerne.

Direktør Jacob Michaelsen kommenterede på oplægget og sagde – da der blev spurgt direkte til hjemlen - at organisationsbestyrelsen har hjemmel til at lave strategi på vegne af afdelingerne i Almenboliglovens § 14B.

Erling Nielsen, formand for FABs organisationsbestyrelse, tilføjede at der ikke er 'onde hensigter' bag strategi og rammeaftale: FAB har været en del af et større nationalt projekt om el-ladestander (via AlmenNet) og som organisationsbestyrelse arbejder man på at udarbejde og indgå billige aftaler, der er til gavn for alle beboere, og sikre at man lokalt ikke binder sig til en fast dyr leverandør. Det er stadig afdelingsmøderne, der træffer afgørelse om, hvorvidt afdelingen vil være med i aftalen.

Erling Nielsen og Jacob Michaelsen kunne konstatere, at BL i denne sag har rådgivet FAB på en måde der er modstridende i forhold til det svar, som Flemming Sørensen har fået fra BL omkring kompetencen for disse aftaler.

Forsamlingen blev derfor lovet, at man fra organisationsbestyrelsens/FABs side vil gå tilbage til BL for at få endeligt undersøgt spørgsmålet omkring kompetencer og mandat i forhold til at indgå lokale aftaler, f.eks. omkring ladestandere mv. så alle parter ved, hvad der kan besluttes på afdelingsmøderne omkring disse aftaler med f.eks. el-leverandører.


Erling sluttede mødet af og takkede for et godt langt møde, hvor demokratiet kommer til udtryk via de mange gode spørgsmål og drøftelser.

Odense, d. 7. december 2023

A large, stylized blue ink signature of Erling Nielsen, featuring several loops and a long horizontal stroke.

---

Erling Nielsen  
Bestyrelsesformand

A blue ink signature of Lars Wazar Hauballe, written in a cursive style.

---

Lars Wazar Hauballe  
Dirigent

## **Delegering af kompetence til bestyrelsen.**

Jf. referat fra ordinært repræsentantskabsmøde d. 18/10 2010 blev det besluttet at give bemyndigelse til bestyrelsen til at træffe beslutning i de i vedtægterne § 3, stk. 4 litra 1-5 nævnte tilfælde, og bemyndigelsen ville være gældende, indtil anden beslutning træffes.

Af nedenstående fremgår henholdsvis §3 fra vedtægterne i 2010 og §5 fra gældende vedtægter.

### **Vedtægter 2010**

Bemyndigelsen fra 2010 var gældende punkt for 1-5.

§ 3, stk. 4 litra 1-6

*Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:*

1. *Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.*
2. *Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.*
3. *Grundkøb.*
4. *Iværksættelse af nyt byggeri.*
5. *Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jfr. § 16, stk. 2.*
6. *Nedlæggelse eller salg af en afdeling.*

### **Gældende vedtægter fra 2022**

§ 5 stk. 5 litra 1-8

*Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:*

1. *Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.*
2. *Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.*
3. *Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.*
4. *Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.*
5. *Grundkøb.*
6. *Iværksættelse af nyt byggeri.*
7. *Pantsætning af afdelingernes ejendomme.*
8. *Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.*

Vedtægterne blev tilrettet og opdateret i 2022 med udgangspunkt i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. I normalvedtægterne fremgår ovenstående § med punkterne 1-8, hvilket er grunden til, at der i de nuværende vedtægter er flere punkter med end i vedtægterne fra 2010.





## **Forretningsorden for repræsentantskabet i Fyns Almennyttige Boligselskab**

### **1. Indledning**

Repræsentantskabsmøde afholdes i henhold til FABs vedtægter.  
Denne forretningsorden supplerer vedtægterne og kan alene ændres af repræsentantskabet.

### **2. Valg af dirigent og stemmeudvalg**

Repræsentantskabet vælger en dirigent, der leder mødet og eventuelle afstemninger i overensstemmelse med mødets dagsorden, denne forretningsorden og FABs vedtægter.

Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af medlemmer fastsættes af dirigenten.

### **3. Mødeledelse**

Dirigenten konstaterer, om mødet er lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dirigenten meddeler forsamlingen, hvor mange stemmeberettigede repræsentanter der er til stede.

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Talere oplyser navn og den afdeling, de repræsenterer. Rækkefølgen på talere kan fraviges af dirigenten, hvis det skønnes, at det vil gavne debattens forløb.

Talere skal holde sig til det punkt på dagsordenen, der er til debat. Indlæg og forslag til et dagsordenspunkt kan ikke fremsættes, når debatten om det pågældende punkt er afsluttet. Dirigenten kan fastsætte en begrænsning af taletiden. Dette meddeles forsamlingen, når det sker. Dirigenten skal påse, at talerne holder sig til emnet samt at en enkelt taler, ikke ved unødige gentagelser, forlænger debatten.

### **4. Afstemning**

Regler for valg og afstemninger er fastlagt i vedtægternes § 10. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Stemmeretten udøves personligt. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Beslutninger træffes af de tilstedeværende repræsentanter ved almindeligt stemmeflertal, bortset fra ved ændring af vedtægter og opløsning af boligorganisationen, jf. vedtægternes § 10, samt ved valg jf. forretningsordenen punkt 5.

Ved ændring af vedtægter, opløsning af boligorganisationen og valg foretages skriftlig afstemning. Ved andre spørgsmål afgør dirigenten afstemningsformen, med mindre 1/10 af repræsentanterne forlanger skriftlig afstemning, jf. vedtægternes § 10.

Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

### **5. Valg**

Repræsentantskabet vælger 10 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boligtagere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af medlemmer vælges 3 suppleanter for disse. Suppleanter vælges for 1 år.

Formand og næstformand vælges direkte af repræsentantskabet.  
Denne valgmetode er gældende, indtil den ændres af repræsentantskabet.

Ved valg af formand og næstformand gælder, at hvis kun én kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.

Hvis 2 kandidater foreslås, bliver den person valgt, som får flest stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis flere end 2 kandidater foreslås, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.

Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

#### **6. Delegering af kompetence**

Repræsentantskaber delegerer beslutningskompetencen til bestyrelsen på de i vedtægterne § 5, stk. 5 nævnte områder, som er følgende:

- Godkendelse af afdelingernes regnskaber
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af bestyrelsen, skal udøves af repræsentantskabet.

#### **7. Protokol**

Der udfærdiges en beretning fra mødet, som indeholder antal mødedeltagere, de truffne beslutninger og afstemningsresultater. Beretningen underskrives af dirigent og formand og gøres tilgængelig for FABs lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Forretningsordenen er godkendt af repræsentantskabet den 23/11 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name, positioned above a horizontal line.

Formandens underskrift

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Wozan Neku', positioned above a horizontal line.

Dirigent

### **Forslag: Mulighed for organisering**

**Boligafdelingerne i FAB skal have ret til at vedtage på deres afdelingsmøder, at afdelingen tilslutter sig en Lejerforening ved en sekretariatsaftale,**

Det er de lokale beboeres egne husleje penge, der betaler et medlemskab af en lejerforening. Enhver anden ydelse en afdeling tilslutter sig gennem FAB eller lokalt, skal naturligvis være op til den enkelte afdeling at tilslutte sig adgang til uafhængig rådgivning og repræsentation.

Det er i 2023 muligt i mange almene boligforeninger at tilslutte sig en lejerforening gennem en såkaldt "sekretariatsaftale". Det er derfor ikke en kollektiv indmeldelse af afdelingens beboere, men udført som en ydelse betalt over huslejen.

Som mange andre aftaler, kan man opnå en mængderabat og derved sørge for alle i afdelingen får mulighed for samme ydelse til en brøkdel af hvad et individuelt medlemskab koster – lidt ligesom f.eks. en fagforening, A-kasse eller forsikring.

Alle almene beboere betaler i dag til interesseorganisationen BL, men denne varetager ikke den enkeltes behov og ej heller den enkelte afdelingsbestyrelse. FAB kan siges at varetage disse behov i de store træk.

Vores boligorganisation varetager drift, udlejning, byggeri m.fl... men hvad med den enkelte beboer? Dennes sag varetages umiddelbart kun, hvis det relaterer sig til boligen. Og hvad så hvis man stiller spørgsmål til denne eller er uenig i en afgørelse?

Lejerforeningen er den som træder til i de tilfælde hvor man som beboer er i tvivl om sin retstilstand, rettigheder eller blot er uenig i den beslutning FAB har pålagt beboeren. Forslaget skal ikke lyde som om vi søger at rage os udklar med vores boligorganisation, men i stedet se som en nem tilgængelig løsning i de tilfælde, hvor man ikke kan blive enig eller har undren udover det FAB's funktion kan/vil løfte.

Lejerforeningen bistår i juridisk rådgivning for den enkelte beboer, såvel som afdelingsbestyrelsen. Det kan bl.a. betyde hjælp til at klage over sit varmeregnskab eller forberedelse af forslag til driftsbudgettet. Det kan også betyde kurser i grundlæggende lejerret eller måske udvikling af nye fællesskaber, som faciliteres i samarbejde med en uafhængig rådgiver.

Som udgangspunkt vil lejerorganisationen kunne fungere som partsrepræsentant, rådgiver og forhandlingspartner, når ikke andet virker. I mange tilfælde betyder det faktisk sagerne bliver løst allerede inden de når til beboerklagenævnet eller påklages videre.

Vi foreslår derfor, at den enkelte afdeling, som jf. lov om almene boliger bør ses som et selvstændigt organ og i samme øjemed også selv råde over de tillægsydelser afdelingen ønsker at benytte. Det skal være op til den enkelte afdelings afdelingsmøde at organisere sig og lige så op til afdelingsmødet at beslutte hvilken lejerforening der benyttes.



**Organisationsbestyrelsens og administrationens bemærkninger og ændringsforslag til indkommet forslag omkring afdelingernes mulighed for organisering.**

Vestre Stationsvej 5  
5000 Odense C

www.fabbo.dk  
fab@fabbo.dk

tlf: 63 12 56 00

16. november 2023

Afdelingsbestyrelsen i Birkeparken har indsendt forslag omkring afdelingsmødets mulighed for at vedtage en indgåelse af en sekretariatsaftale med lejerforeninger.

Af selskabets regler om tegningsret fremgår det, at det kun er organisationsbestyrelsen (og administrationen på organisationsbestyrelsens vegne), der kan indgå sådanne aftaler med f.eks. lejerforeninger.

Repræsentantskabet vil dog kunne træffe beslutning om, at organisationsbestyrelsen (og dermed administrationen) forpligter sig til at indgå disse sekretariatsaftaler på vegne af de afdelinger, der på et afdelingsmøde har truffet beslutning om dette.

Hvis forslaget vedtages af repræsentantskabet, vil det forpligte boligorganisationen og administrationen til at indgå de sædvanlige sekretariatsaftaler med lejerforeninger, som afdelingsmøderne eventuelt måtte godkende.

Selve ansvaret og tegningsretten kan ikke delegeres til afdelingsniveau, men repræsentantskabet kan forpligte boligorganisationen til at effektuere afdelingsmødernes beslutninger på området.

Det skal naturligvis sikres, at afdelingsmødernes eventuelle beslutninger træffes på et oplyst grundlag med fremlæggelse og begrundelse af hvilke ydelser, der er behov for, herunder de økonomiske konsekvenser.

Kontingentet til en eventuel sekretariatsaftale vil være en driftsudgift i den pågældende afdeling.

*På organisationsbestyrelsens vegne vil der på mødet blive fremsat følgende ændringsforslag til præcisering af beslutningen:*

- *Det er en forudsætning, at eventuelle sekretariatsaftaler indgås med kortest muligt opsigelsesvarsel, og at varslet under ingen omstændigheder må overstige løbende måned plus 12 måneder.*
- *Det er en forudsætning, at afdelingsmødet efter indgåelse af eventuel sekretariatsaftale hvert år på ordinært møde tager stilling til aftalens eventuelle fortsættelse*
- *Tager afdelingsmødet ikke stilling til aftalens fortsættelse, eller beslutter afdelingsmødet, at aftalen skal ophøre, skal aftalen opsiges af boligorganisationen til snarest muligt ophør*
- *Repræsentantskabet beslutter hvert år på ordinært møde om den fastsatte politik på området fortsat skal være gældende*