

**Referat af ordinært repræsentantskabsmøde
afholdt torsdag den 20. november 2025 kl. 17.00
FAB, Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C**

Tilstedeværende: 54 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 10 organisationsbestyrelsesmedlemmer. Desuden deltog 7 administrative medarbejdere.

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

DAGSORDEN

1) Valg af dirigent.

Behandling på mødet:

Organisationsbestyrelsen foreslog Hanne Rosenberg Christiansen, chef for Kundeservice og Beboerdemokrati.

Der var ikke andre kandidater til posten som dirigent, og Hanne blev dermed valg til dirigent uden afstemning.

2) Nedsættelse af stemmeudvalg.

Der anvendes elektronisk afstemningssystem, men i tilfælde af at det fejler, nedsættes et stemmeudvalg.

Behandling på mødet:

Jon Wähner fra Højstrupparken og Allan Holst fra Korsløkken blev foreslået til stemmeudvalget og godkendt af repræsentantskabet.

Det elektroniske stemmesystem blev gennemgået.

3) Godkendelse af forretningsordenen for repræsentantskabet.

Bilag 1: Forretningsorden for FABs repræsentantskab.

Behandling på mødet:

Der er ingen ændringer til forretningsordenen i forhold til sidste år, men forretningsordenen skal godkendes af repræsentantskabet hvert år.

Vedtagelse:

Forretningsordenen blev vedtaget med 42 Ja-stemmer mod 2 Nej-stemmer.



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

Årsberetningen kan findes på www.fabbo.dk en uge før mødet og vil blive udleveret på mødet.
Kort gennemgang af årsberetningen ved formanden.
Godkendelse af bestyrelsens årsberetning 2024-2025.

Behandling på mødet:

Formanden for organisationsbestyrelsen gennemgik enkelte punkter fra årsberetningen; hele årsberetningen er tilgængelig på hjemmesiden (www.fabbo.dk). Direktøren gennemgår også udvalgte punkter.

Der er lavet et nyt katalog "Vild med natur", der skal hjælpe afdelingsbestyrelserne med idéer og forslag til at få mere biodiversitet i boligafdelingerne.
Kataloget kan hjælpe afdelingsbestyrelserne med at få inspiration til at få mere natur i de enkelte boligafdelinger.

FAB har indgået en række partnerskaber indenfor sundhed og det sociale område.

Det er partnerskaber, der gavner mennesker, der på den ene eller anden måde har lidt udfordringer i livet eller initiativer som fremmer den generelle sundhed.

Det er f.eks. samarbejdet med Odense Kommune omkring "Røgfrit Odense", "Stop Spild Lokalt" eller "Bloddonorerne Odense".

Der er indgået opdaterede udlejningsaftaler med Odense Kommune og en helt ny udlejningsaftale med Svendborg Kommune.

Disse aftaler giver rammer for udlejning i f.eks. udsatte boligområder, så der sikres en god og blandet beboersammensætning.

FAB er blevet mere aktiv på de sociale medier som f.eks. facebook, Instagram og LinkedIn.

Det ses med f.eks. små videoer om boligområder, gode tips til din bolig eller lidt om FABs historie.

Det har givet FABs opslag mange visninger og flere følgere, hvilket er medvirkende til at endnu flere får kendskab til FAB og vores boliger.

BL har her i 2025 igangsat et større projekt omkring fremtidens beboerdemokrati for hele den almene sektor. Det er i god tråd med de tanker som FAB allerede gjorde sig i 2024 og som førte til beslutningen omkring Advisory Board på repræsentantskabsmødet i 2024.

Dette initiativ fra BLs side har vi fulgt i FAB og har i den forbindelse afholdt en "Demokratiaften" i august 2025; mere om det vil følge under punktet omkring forslag om et "Demokratiudvalg".

Vedtagelse:

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

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

Regnskabet kan findes på www.fabbo.dk en uge før mødet.

Økonomichefen vil gennemgå boligorganisationens årsregnskab 2024-2025 og forelægge budget 2026-2027.

Godkendelse af boligorganisationens årsregnskab 2024-2025.



Behandling på mødet:

Årsregnskab for 2024/2025

Økonomichefen gennemgik hovedpunkterne i årsregnskabet for 2024/2025.

De 97 afdelingsregnskaber for 2024/2025 viser 17 afdelinger med underskud og 79 overskud og 1 afdeling hvor regnskabet balancerer (red. en afdeling for servicearealer).

Underskuddene skyldes fortrinsvis øgede omkostninger til vedligehold og renholdelse (red. lønudgifter), mens overskuddene fortrinsvis kan tilskrives positive afkast på kapitalforvaltningen.

Overskuddene skyldes primært større renteindtægter, end der havde været budgetteret med.

FABs kapitalforvaltning er fordelt på tre kapitalforvaltere for at sprede risikoen, og de har alle tre givet positive afkast i det forgangne regnskabsår.

I hovedselskabet er resultatet for 2024/2025 et overskud på kr. 3,4 mio.

Dette overskud kan tilskrives blandt andet en organisationsændring, der medførte en reduktion i antallet af medarbejdere på administrationskontoret, samt en række medarbejdere på barsel i det forgange år, hvor der ikke har været indhentet fuld afløsning.

Desuden har kontorholdsudgifter været mindre og udgiften til samarbejdet i BoligØen har været mindre end budgetteret.

På indtægtssiden har der været en større indtægt fra ventelistegebyrerne via BoligØen, da gebyret for at være aktivt søgende er blevet hævet i løbet af regnskabsåret, hvilket der ikke var budgetteret med.

Der har været en afvigelse på indtægter fra byggesagshonorarer, da nogle af de igangværende byggerier har ændret tidsplanen og derfor kommer byggesagshonorarerne ind på andre tidspunkter.

På balancen kan man se, at der pr. 30/6 stod et stort beløb på bankkontoen, det skyldes et udbud af kapitalforvaltningen i forsommeren 2025, og at midlerne til kapitalforvalterne først blev overført til disse i starten af regnskabsåret 2025/26.

Hvad angår dispositionsfonden, så opleves der et faldende niveau i disse år, da dispositionsfonden 'arbejder' aktivt med støtte til store og små projekter; FAB er dog stadig over minimumskravet. Men det forventes dog ud fra de på nuværende tidspunkt kendte projekter, at man i 2028 eller 2029 kommer en smule under minimumskravet, og her vil afdelingerne så i en periode skulle indbetale til dispositionsfonden for at vi kan overholde minimumskravene i lovgivningen.

Der var et spørgsmål til, hvorfor prisen på søgning via BoligØen var hævet.

Der er her tale om, at man har hævet prisen for at være aktivt søgende, da for mange ansøgere på BoligØen ikke var reelt aktivt søgende, de synes måske bare, at det var interessant at se, hvad der var ledigt. Dette medførte ret store omkostninger med at udsende boligtilbud til disse ansøgere, der reelt ikke ønskede en bolig.

Derfor er det nu dyrere at være aktivt søgende, da der skal udsendes boligtilbud; hvilket medfører øget administration og øgede udgifter. – Det er en måde at gøre gebyrerne kostægte på.

Der var et spørgsmål til, hvad det økonomisk vil betyde, at der i 2028 og 2029 skal indbetales til dispositionsfonden fra boligafdelingerne.

Det bedste bud er pt., at der i de berørte år skal indbetales ca. kr. 550,- pr. år pr. bolig.



Der var ikke flere spørgsmål til årsregnskabet, og derefter blev Årsregnskabet 2024/2025 enstemmigt godkendt.

Budget for 2026/2027.

Personaleudgifter stiger i forhold til regnskabet 2024/2025, da der ikke forventes så mange medarbejdere på barsel.

Udgifterne er ellers sammenlignelige med det indeværende regnskabsår.

Administrationsbidraget fastholdes i 2026/2027 på kr. 4.100,-

Til sammenligning er niveauet for sammenlignelige boligorganisationer pt. på kr. 4.352,-

Vedtagelse:

Årsregnskabet 2024/2025 blev enstemmigt godkendt.

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 2 uger før mødet dvs. den 6/11 2025.

Eventuelle forslag bedes sendes til formand

Erling Nielsen på mail: en@fabbo.dk eller sendes/afleveres til FAB, Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C.

Indsendte forslag udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet.

6-A) Status på etablering af Advisory Board og forslag om nedsættelse af et Demokratiudvalg.

På repræsentantskabsmødet i november 2024 blev det vedtaget, at FAB skulle have et Advisory Board. I foråret 2025 blev FAB bekendt med, at BL, Danmarks Almene Boliger, opstarter et større initiativ omkring en generel udvikling af beboerdemokratiet i den almene sektor.

I samarbejde med BL afviklede FAB på den baggrund en "Demokratiaften" i august 2025, hvor BL bl.a. fortalte om deres nuværende og kommende initiativer på området.

I forlængelse af denne Demokratiaften stilles der nu forslag om at nedsætte et "Demokratiudvalg".

Yderligere informationsmateriale udsendes forud for repræsentantskabsmødet, ligesom der på mødet vil være et kort oplæg forud for afstemning.

Behandling på mødet:

Direktøren uddybede det fremsendte forslag.

BL har som nævnt tidligere på mødet igangsat et stort projekt omkring fremtidens beboerdemokrati; herunder at der på BLs foranledning skal oprettes et Advisory Board for udviklingen af beboerdemokratiet i hele den almene sektor.

Der er derfor forslag om, at der i FAB fremfor et Advisory Board nedsættes et Demokratiudvalg bestående af beboerdemokrater fra FAB.

Dette skal være beboerdemokrater uden for kredsen af organisationsbestyrelsens medlemmer.



Arbejdet i Demokratiudvalget skal handle om, hvordan man kan udvikle beboerdemokratiet lokalt og dele de gode idéer på tværs af organisationen.

Det kan bl.a. handle om, hvordan man får flere deltagere til arrangementer i de lokale boligafdelinger.

Vedtagelse:

Dannelse af FABs Demokratiudvalg blev vedtaget med 46 stemmer for og 4 stemmer imod.

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.

Status på arbejdet med de to lovbestemte udviklingsplaner ved direktøren.

Behandling på mødet:

Direktøren gav en status på udviklingsplanerne for Vollsmose og Solbakken.

Vollsmose:

Arealudviklingsselskabet står for salget af arealer i Vollsmose til opførelse af private bebyggelser i området.

Det er vedtaget, at der skal nedrives ca. 1.000 almene familieboliger men i stedet opføres ca. 2000 nye private boliger; både ejerboliger og lejeboliger.

Der var et spørgsmål til hvor den mulige Letbane etape 2 vil gå.- Det blev vist på kortet, hvor den kommer fra Ejbygade ind i Vollsmose via Risingsvejs 'nye' forlængelse, hen forbi Fyrreparken ud langs den nuværende Vollsmose Allé og ud mod Kerteminde Landevejen.

Der var spørgsmål til de private boliger der kommer i området. – Det vil være private boliger både til udlejning og salg, ligesom der arbejdes med små parceller til salg til opførelse af privatejede Tiny Houses.

Det hele er dog ikke på plads endnu, da vi afventer endelige aftaler med de mulige investorer.

Solbakken:

Der var planer for nogle arealer ved Syddansk Erhvervsskole, men pga. den nye gymnasireform, så er det usikkert, om det vil kunne lade sig gøre.

Ønsket er at reducere antallet af almene familieboliger, der skal nedrives i Solbakken, da området slet ikke har de samme problemer som der f.eks. har været i Vollsmose.

Direktøren orienterede til slut kort om den kommende EU Dom omkring lovligheden af den danske ghettolov. – Det forventes her, at der afsiges dom den 18. december 2025.

Dommen vil handle om etnicitetskriteriet, der er den del af den danske ghettolov.

Det er usikkert, hvad en eventuel dom, der måtte gå imod ghettoloven, kan få af betydning for FAB herunder for økonomien omkring de store renoveringer.



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

Status på arbejdet med FABs strategi – *Strategi 2023... på vej mod 2030*.

Status ved direktøren.

Behandling på mødet:

Direktøren gav en status på arbejdet med strategien.

Det blå spor

Vi har skiftet vores administrationssystem til EG Bolig.

Det har været et stort arbejde at gennemføre dette skift; der har været udfordringer, men samlet set er vi kommet godt igennem dette skifte. Der udestår fortsat enkelte arbejder.

Det grønne spor

Der har som tidligere nævnt været fokus på biodiversitet.

FAB har desuden via AlmenKompas været med til at definere ESG-målepunkter for den almene branche; hvor vi bl.a. kan måle vores klimaftryk. Lanceringen af og den videre implementering kommer til at ske i det nye år.

Det røde spor

Arbejdet med udviklingen af beboerdemokratiet har også fyldt meget i år,

BL har spurgt FAB, om vi vil fortælle, hvordan vi arbejder med udviklingen af beboerdemokrati; så vi må jo gøre noget rigtigt med vores tiltag.

FAB er med i Udsatterrådet, og bl.a. er der lavet en mindeplads for udsatte borgere i Odense.

Det gule spor

FAB afholder én gang årligt en medarbejderdag, og i 2025 blev medarbejderdagen startskuddet på et tema om sundhed for FABs medarbejdere, der skal fortsætte året ud og i 2026.

I resten af 2025 og i 2026 skal der fortsat arbejdes med udviklingen af EG Bolig; herunder en ny hjemmesideløsning og en beboerportal.

Der arbejdes med et projekt omkring opladning af større batterier til f.eks. elcykler og løbehjul, da dette bliver mere og mere udbredt blandt FABs beboere.

Der skal desuden arbejdes med beredskab; men det er dog stadig uvist helt præcist, hvilke opgaver FAB har og/eller får som almen boligorganisation.

FAB arbejder desuden med at udvide den allerede eksisterende beredskabsplan.

Derudover er der fokus på IT-sikkerhed og herunder hackerangreb; hvilket også er en del af et godt beredskab.

Der vil fortsat være et grønt fokus i FAB både i forbindelse med nybyggerier, renoveringer og den daglige drift; vi ønsker at være 'grønne' hvor det giver mening og er muligt indenfor de rammer som vi har.

Efter dagens vedtagelse, så skal der arbejdes med FABs Demokratiudvalg.

FABs medarbejdere skal gennemføre en MTU (MedarbejderTrivselsUndersøgelse) i december 2025; det er noget vi gør hvert andet år.



Der skal arbejdes med, hvordan vi i FAB kan gøre brug af AI, hvor det giver mening og værdi.

Sundhed er som nævnt også et tema, der kører videre i 2026.

Der var et spørgsmål til information om beredskab; hvornår kan der siges noget?

Meget er stadig usikkert; hvad er statens ansvar, hvad er kommunens ansvar, hvad er FABs ansvar og hvad er beboernes eget ansvar?

Det er planen, at FAB laver en informationsskrivelse, der kan udsendes/omdeles i forbindelse med afdelingsmøderne i januar, februar 2026, da vi er opmærksomme på, at spørgsmålene er derude, men hidtil har det bare været svært at melde noget ud, da der har manglet retningslinjer fra stat, kommuner mv.

BL – Danmarks Almene Boliger har netop oprettet en side med information om beredskab ud fra den almene sektors side; her kan man læse lidt om emnet.

Link til BLs side: <https://www.bl.dk/viden-kartotek/beredskab-i-en-ny-risikotid>

Der var et spørgsmål omkring adgangen til data for afdelingsbestyrelser mht. f.eks. regnskabsdata i den enkelte boligafdeling.

Det er desværre stadig en udfordring i EG Bolig; løsningen er ikke lige om hjørnet, men der arbejdes på det.

9) Valg af formand til organisationsbestyrelsen (for 2 år).

På valg er:

- Erling Nielsen, afd. Højstrupparken – genopstiller

Behandling på mødet:

Der var ikke andre kandidater til formandsposten.

Resultat:

Erling Nielsen blev genvalgt for 2 år.

10) Valg af bestyrelsesmedlemmer (for 2 år) og tre suppleanter (for 1 år) til organisationsbestyrelsen.

a. På valg er:

- Erland Christensen, afd. Tankefuld II – genopstiller
- Kirsten Tønnes, afd. Thors Have – genopstiller
- Susanne Rasmussen, afd. Mosegårdsparken A – genopstiller
- Tina Jørgensen, afd. Piledammen – genopstiller

b. Valg af tre suppleanter (for 1 år)

Jf. FABs vedtægter §11:

Bestyrelsen består af 11 medlemmer inklusive formanden og næstformanden. Repræsentantskabet vælger 10 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boligtagere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges 1 medlem af boligorganisationens ansatte. Samtidig med valg af medlemmer vælges 3 suppleanter for disse. Suppleanter vælges for 1 år.



Behandling på mødet:

Henning Dahl har trukket sig fra FABs organisationsbestyrelse, og derfor skal der også vælges et organisationsbestyrelsesmedlem for 1 år.

Organisationsbestyrelsen anbefaler genvalg af de fire nuværende organisationsbestyrelsesmedlemmer og anbefaler desuden Bjarke Christensen fra Gartnerbyen.

Der var ikke yderligere kandidater, og derfor blev de fem opstillede kandidater valgt. Bjarke ønskede at blive valgt for 1 år; og derfor blev de øvrige valgt for 2 år.

Organisationsbestyrelsen foreslog Maria Limkilde, Tjørnehaven og Gitte Reinholdt, Nedergården som suppleanter.

Desuden opstillede Tenna Nielsen, Niels Bohr Parken og Per Mortensen, Otterup.

Resultat af første afstemning

Maria Limkilde 52 stemmer
Gitte Reinholdt 45 stemmer
Tenna Nielsen 29 stemmer
Per Mortensen 33 stemmer

Dermed blev Maria Limkilde, Gitte Reinholdt og Per Mortensen valgt som suppleanter.

Resultat af anden afstemning for at fastsætte 1., 2. og 3. suppleant.

Maria Limkilde 46 stemmer
Gitte Reinholdt 43 stemmer
Per Mortensen 17 stemmer

Dermed blev Maria Limkilde 1. suppleant, Gitte Reinholdt 2. suppleant og Per Mortensen 3. suppleant.

Resultat:

Erland Christensen, afd. Tankefuld II, Kirsten Tønnes, afd. Thors Have, Susanne Rasmussen, afd. Mosegårdsparken A og Tina Jørgensen, afd. Piledammen blev valgt for 2 år mens Bjarke Christensen, afd. Gartnerbyen blev valgt for 1 år.

Maria Limkilde blev valgt som 1. suppleant, Gitte Reinholdt blev valgt som 2. suppleant og Per Mortensen blev valgt som 3. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Erling Nielsen (Formand), Jan Andersen (næstformand), Kirsten Tønnes, Tina Jørgensen, Erland Christensen, Susanne Rasmussen, Annette Nielsen, Lars Lindgaard Nielsen, Torben Asmussen, Bjarke Christensen og Peter Rothman Boas (Medarbejderrepræsentant)

Jacob Michaelsen er fortsat direktør for FAB – Fyns Almennyttige Boligselskab.

11) Valg af revisor.

Behandling på mødet:

Organisationsbestyrelsen anbefaler genvalg af Deloitte som revisor for FAB, da samarbejdet kører godt.



Resultat:

Deloitte blev genvalgt som revisor for FAB.

12) Eventuelt.

Der var et spørgsmål til øget bureaukrati i driftscentrene, hvor det opleves, at driftskoordinatorene (red. tidl. Ejendomsmestre) i dag har mindre beføjelser.

Det burde ikke være tilfældet, da ansvarsfordelingen i driften ikke er ændret, men driftslederen er tættere på folkene i dagligdagen end de tidligere inspektører var, og derfor træffer driftslederne nok flere beslutninger i hverdagen.

Der var et spørgsmål til omfanget af tidsregistreringen blandt medarbejderne; er omfanget af tidsregistreringer for vidtgående?

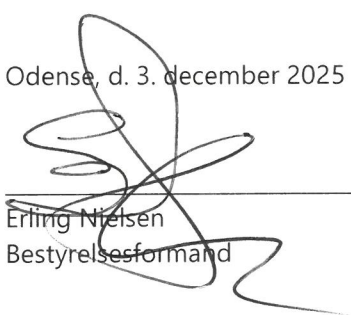
Det er nødvendigt med indsamling af data for at kunne fordele omkostningerne korrekt mellem afdelingerne; det er bl.a. et krav fra mange afdelingsbestyrelser, der med jævne mellemrum stiller spørgsmål omkring hvad der udføres af arbejde i lige præcis deres afdeling.

Der var spørgsmål til kontakt til råderetsteamet.

Det er man velkommen til; deres kontaktinfo er allerede eller kommer meget snart på hjemmesiden.

Mødet blev hævet kl. 19:40.

Odense, d. 3. december 2025

A large, stylized black ink signature of Erling Nielsen, written over a horizontal line.

Erling Nielsen
Bestyrelsesformand

A blue ink signature of Hanne Rosenberg Christiansen, written over a horizontal line.

Hanne Rosenberg Christiansen
Dirigent

