



Referat af ordinært repræsentantskabsmøde afholdt torsdag d. 24. november 2022 kl. 17:00 på administrationskontoret, Vestre Stationsvej 5, 5000 Odense C

Tilstedeværende: 58 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 11 organisationsbestyrelsesmedlemmer.
(1 repræsentantskabsmedlem var dog ikke til stede ved 1. afstemning)
Endvidere deltog 11 administrative medarbejdere.

Bestyrelsesformand Erling Nielsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet, hvorefter han gik over til dagsordenen.

1) Valg af dirigent

Behandling på mødet:

Hanne Rosenberg Christiansen 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) Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet

Bilag 1: Forretningsorden for repræsentantskabet.

Behandling på mødet:

Forretningsordenen blev godkendt med stemmerne 54 ja, 2 nej og 1 blank stemme. Der var 57 fremmødte stemmeberettigede til denne afstemning.

3) Nedsættelse af stemmeudvalg

Behandling på mødet:

Stemmeudvalg blev Kurt Nielsen (Korsløkkeparken F) og Erik Rasmussen (Tofteparken B)

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

Årsberetningen kan findes på www.fabbo.dk forud for mødet og vil blive udleveret på mødet.
Kort gennemgang af årsberetningen ved formanden.
Godkendelse af bestyrelsens årsberetning 2021-2022.

Behandling på mødet:

Formanden præsenterede administrationens ansatte der deltog i mødet, og gik herefter over til beretningen.

Der er sket meget i FAB i det forgange år, og formanden fokuserede på nogle enkelte punkter fra årsberetningen, der er tilgængelig på selskabets hjemmeside.

<https://fabbo.dk/nyhed/aarsregnskaber-for-2021-2022/>

Der har været indflytning i nybyggerier i Kongens Karré i det centrale Odense og Strandhøjen i Nyborg. – Begge byggerier har været meget populære og viser, at FAB kan bygge gode og attraktive boliger.

FAB kunne fejre sit 76-års jubilæum i juni 2022, det blev markeret med arrangementer på Det Fynske Dyrske for beboerdemokratiet og i Odense Zoo for medarbejderne og deres familier.

"Det grønne udvalg" har arbejdet med "Vild med vilje" og insekthoteller ligesom de første skridt er blevet taget hen imod fælles el-ladestandere i boligafdelingerne.

Afdelingsmøderne i 2022 blev afviklet på trods af Corona, og der har generelt været stor tilslutning til kurser og møder for beboerdemokrater i 2022.

FABs formandsmøder har gennem de sidste par år taget en ny form, og møderne er omdøbt til at hedde bestyrelsesforum, da det ikke kun er for formændene, men for flere medlemmer fra bestyrelsen.

I Vollsmose er renoveringen af Fyrreparken godt på vej, og infrastrukturplanen har åbnet området op. Desuden er der dannet et arealudviklingselskab, der skal udvikle området frem mod 2030, her er AP Pension blevet den store private investor for området.

Endelig har organisationsbestyrelsen fået udarbejdet første udgave af en "Bestyrelseshåndbog", der beskriver rammerne for arbejdet i FABs organisationsbestyrelse. – Denne er også tilgængelig på selskabets hjemmeside.

Herefter fortalte formanden lidt om afslutningen af den nuværende strategiperiode, hvor FAB har nået rigtig meget igennem de seneste fire år.

I den folder, som blev udleveret på mødet (og som er tilgængelig på selskabets hjemmeside) er de vigtigste resultater fremhævede.

I "Det gule spor" er der blevet udviklet en projektmodel samt en projekthåndbog for arbejdet med tværgående projekter i FAB. – Desuden har medarbejderne været på uddannelse i netop projektarbejde på UCL i Odense.

I "Det blå spor" er der blandt andet blevet arbejdet intensivt med digitalisering af arbejdsopgaver og rapportering af nøgletal i såkaldte BI-rapporter (BusinessIntelligence).

I "Det grønne spor" har der været fokus på, at FABs nybyggerier og større renoveringer opnår en DGNB-certificering,

I "Det røde spor" er der blevet udviklet mere tidssvarende nyhedsbreve og konceptet omkring omdannelsen af formandsmøder til bestyrelsesforum er blevet gennemført og FAB er blevet demensvenlig boligorganisation.

Til slut fortalte formanden lidt om arbejdet i BL, hvor han er blevet genvalgt til BLs forretningsudvalg samt fortsat er formand for BLs 3. kreds.

I BLs forretningsudvalg arbejdes der også med strategier og almene mål. – Der fokuseres på bl.a. de grønne mål og 'de blandede byer'.

Pt. fylder de høje energipriser meget på møderne i BL; det er et stort problem for mange beboere i de almene boliger.

Den 1. december 2022 kommer de nye årlige lister over omdannelsesområder, parallelsamfund, udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

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

Regnskaberne kan findes på www.fabbo.dk forud for mødet.

Økonomichefen vil gennemgå årsregnskab 2021-2022 og forelægge budget 2023-2024.

Godkendelse af årsregnskab 2021-2022.

Behandling på mødet:

Økonomichefen gennemgik hovedselskabets årsregnskab.

Som følge af nybyggerierne er der lidt flere lejemaal i selskabet i år (9.585 pr. 30/6 2022 mod 9.436 pr. 30/6 2021).

Syv afdelinger kommer ud med overskud, mens 92 afdelinger har fået et underskud.

Disse underskud skyldes primært urealiserede kurstab på værdipapirer, og derfor har afdelingerne fået negativ forrentning af deres kapital.

FABs kapitalforvaltning er blevet delt op på tre kapitalforvaltere. Det giver en fordel, idet risikoen spredes, hvilket har været godt med det urolige finansielle marked.

Der er stigende inflation, og det påvirker obligationsmarkedet negativt.

Desuden påvirker krigen i Ukraine markederne negativt, ligesom væksten er aftagende.

Økonomichefen viste en graf over udviklingen i obligationskursen over året, hvor det er tydeligt, at krigen i Ukraine har haft stor påvirkning på de finansielle markeder.

Pga. daværende lovgivning skulle kurstab udgiftsføres i regnskabsåret 2021/2022, og det har givet afdelingerne ret store tab.

I september 2022 kom der så en ny lovgivning, som vi desværre ikke er en del af.

Vi er dog så omfattet af en overgangsordning, så vi i det indeværende regnskabsår, kan overføre tabet til henlæggelserne i stedet for at afvikle tabet over driften. – Dette kan dog på sigt udfordre henlæggelserne, da der vil være en del udsving, hvis det finansielle marked er uroligt.

Forskellen er kort sagt, at vi ikke længere skal afvikle underskud over de næste år, men kan gøre det over en længere periode via henlæggelserne.

Hovedselskabet kommer ud med et overskud på kr. 1,455 mio., og det kan henføres til indtægter fra byggesagshonorarer. – Det er en udfordring, at indtægterne fra byggesagshonorarerne ikke altid kommer samtidig med udgifterne, og derfor kan der være udsving hen over årene.

FABs administrationsbidrag er på cirka kr. 3.250,- som er ret pænt under landsgennemsnittet.

Der er en positiv udvikling på egenkapitalen (dispositionsfonden og arbejdskapitalen).

FAB står overfor store projekter de kommende år, der vil kræve tilskud fra dispositionsfonden, så derfor er det ikke 'for meget'.

Årsregnskaberne blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter gik økonomichefen over til at fremlægge budgettet for 2023/2024.

Det forventes, at der tilføres flere lejemaal i 2023/2024, men det afhænger lidt af, hvornår de enkelte nybyggerier kan tages i drift.

Der er udsigt til et fald i niveauet for indtægter fra byggesagshonorarer, pga. mindre byggesager i de kommende år.

Udgifterne til personaleudgifter vil være stigende ligesom bl.a. udgiften til IT-licenser er stigende. Idet byggesagshonoraret falder, så ser vi desværre ind i en stigning i administrationsbidraget for 2023/2024.

Administrationsbidraget stiger til kr. 3.768,- i 2023/2024, det er en ret stor stigning, men vi er stadig et pænt stykke under landsgennemsnittet.

Der var et spørgsmål til IT-licenser herunder Microsoft-licenser.

Her har vi fordel af at være en non-profit organisation, hvorved vi opnår meget store rabatter på vores Microsoft-licenser; det er mere licenser til Unik Bolig, iSyn mv. der belaster.

Fremlægelse af budgettet for 2023/2024 blev taget til efterretning uden yderligere spørgsmål.

6) Behandling af evt. indkomne forslag

Ifølge vedtægternes § 6 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 10/11 2022. 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.

Behandling på mødet:

Der var ikke indkommet forslag forud for repræsentantskabsmødet og punktet bortfaldt.

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 udviklingsplaner ved direktøren.

Behandling på mødet:

Udviklingsplanerne er lovbestemte, og repræsentantskabet orienteres om dem hvert år.

Vollsmose

Der er nu etableret et arealudviklingsselskab, for at få private investorer til området.

Det er et privat selskab, med en professionel (lønnet) bestyrelse, og der er nu igangsat en proces for at få ansat en direktør for selskabet.

Der sker store forandringer i Vollsmose, og renoveringen af Fyrreparken er rigtig godt på vej, hvor projektet forventes færdigt i sommeren 2023.

Samlet set har renoveringen i Fyrreparken været en succes.

I Birkeparken skal der nedrives boliger. Der er licitation i december 2022, og arbejdet forventes påbegyndt i 2023. – I Birkeparken er der igangsat genhusningssamtaler med de beboere, som skal fraflytte deres bolig, så beboerne er godt forberedt.

Solbakken

I Solbakken har FAB Riisingsparken, og området er omfattet af samme lovgivning som Vollsmose.

Der skal her gennemføres dels nogle renoveringer i Riisingsparken, og desuden ommærkes en række familieboliger til ungdomsboliger og ældreboliger for at ændre beboersammensætningen.

Der skal opføres en række private boliger i området for at opfylde lovgivningen og der er indgået samarbejde med Syddansk Erhvervsskole om udvikling af området.

Der var spørgsmål omkring studieboligerne i Riisingsparken, og hvorvidt ikke-studerende kan bo i boligerne. – For at bo i en ungdomsbolig, skal mindst én af beboerne være under uddannelse.

8) FABs strategi 2023-2026

FAB har udarbejdet en ny strategi for perioden 2023-2026. Den nye strategi fortsætter med noget velkendt i form af det grønne, blå, røde og gule spor, hvor hvert spor har en række pejlemærker, mål og handlinger.

Præsentation af den nye strategi ved direktøren.

Behandling på mødet:

Læringen fra den nuværende strategi har vist, at vi ikke kan 'spå' om fremtiden, og at der hele tiden kommer ting ind udefra, som vi skal forholde os til.

Vi har dog også lært, at de fire 'spor' i strategien er levedygtige og gode at arbejde efter, og det giver derfor mening, at der arbejdes videre med dem.

De almene boligorganisationer har et samfundsansvar og skal følge med tiden, hvor der kommer flere ældre, og derfor skal vi kunne levere gode boliger, der kan leve op til de krav, der stilles af beboerne. En moderne almen boligorganisation skal kunne opfylde samfundsopgaven omkring at kunne tilbyde gode boliger, der er til at betale, også for mennesker med en lav indkomst.

I de fire spor i den nye strategi er der udarbejdet en række pejlemærker, mål og handlinger, der vil være fundamentet for arbejdet med strategien igennem de kommende år.

Der var en kort gennemgang af hovedpunkterne i de fire spor. – En folder om den nye strategi vil medio januar 2023 være tilgængelig på selskabets hjemmeside www.fabbo.dk

I "Det blå spor" skal der bl.a. arbejdes med effektiv drift, god kommunikation og let tilgængelig service.

I "Det grønne spor" skal der bl.a. arbejdes med bæredygtigt byggeri, hvor DGNB-certificeringer er en central del af dette.

Desuden skal der arbejdes med FABs CO₂ aftryk; vi skal analysere, hvad vi udleder i dag, og hvordan vi kan nedbringe dette i fremtiden.

I "Det gule spor" skal der bl.a. arbejdes med psykologisk tryghed for medarbejderne, desuden skal der arbejdes med fastholdelse og rekruttering af medarbejdere for at sikre de bedste kompetencer.

De nye generationer har andre krav til deres arbejdsplads, og det skal vi også kunne rumme.

Dette kræver gode ledere, og de skal derfor løbende udvikles og uddannes.

I "Det røde spor" skal der bl.a. arbejdes med fortsat at styrke og understøtte et engageret beboerdemokrati, med at udvikle boligafdelingerne og endelig skal der arbejdes med samarbejde, netværk og fællesskab imellem boligafdelingerne.

Der var en kommentar omkring, at de nye bofællesskaber har ret høje huslejer. FAB bygger indenfor de rammebeløb, der er fastsat af lovgivningen, hvilket stadig gør de almene boliger noget billigere end tilsvarende private.

Der var spørgsmål til, hvornår FAB vil kunne sige noget om sit samlede klimaaftryk. Det forventes, at vi kan komme med nogle tal i løbet af 2023.

Der var et supplerende spørgsmål til, om der var tænkt på klimaet i forbindelse med nedrivningerne i Vollsmose.

I parallelsamfundslovgivningen er der ikke indtænkt klimamæssige hensyn. Der har fokus været på nedbringelse af almene familieboliger. I forhold til Birkeparken i FAB, vil der således ikke være en klimaberegning på selve nedrivningen, men der arbejdes med LCA (livscyklusanalyser) og DGNB.

Generelt håber vi på gode anbefalinger fra analyserne, og så vil vi indarbejde de anbefalinger, som vi får herfra, så godt vi kan. – Det er dog nok ved nybyggeri og større renoveringer, at vi kan hente de største besparelser på CO₂-regnskabet.

9) **Ændring af vedtægter**

FABs vedtægter har ikke været fuldt opdateret i forhold til de gældende normalvedtægter og er derfor blevet gennemarbejdet og opdateret, så de stemmer overens med normalvedtægterne, hvor der tidligere var afvigelser.

Forslag til nye vedtægter udsendes senest en uge før mødet. Af de udsendte bilag vil de forskellige ændringer fremgå. De væsentligste ændringer vil blive gennemgået på mødet.

Afstemning om ændring af vedtægter.

Behandling på mødet:

Ved vedtægtsændringer skal der dels være 2/3 fremmødte, og forslaget skal vedtages med 2/3s flertal af de fremmødte for, at de er vedtaget.

Der var ikke 2/3 fremmødte til mødet, så selvom forslaget bliver vedtaget med 2/3s flertal af de fremmødte, så skal det endeligt besluttes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, der afholdes d. 30. november 2022 (indkaldelse hertil er udsendt).

De væsentligste ændringer blev herefter gennemgået på mødet.

BL (Danmarks Almene Boliger) har gennemgået vedtægterne for FAB, så de fremlagte vedtægter er opdaterede og følger normalvedtægterne.

Omkring valgmetoden ændres dette, så det ikke vil kræve en vedtægtsændring at ændre måden, hvorpå der vælges formand og næstformand.

Det foreslås præciseret i vedtægterne, at der ikke kan stemmes med fuldmagt til afdelingsmøderne. Dette foreslås for at få flere beboere til at møde op til afdelingsmøderne.

Såfremt vedtægtsændringer godkendes, vil der så blive tale om konsekvensrettelser i repræsentantskabets forretningsorden, for at henvisningerne heri er korrekte.

Vedtægtsændringer blev vedtaget med 51 for og 6 imod. Der var 1 blank stemme. Til denne afstemning var der 58 stemmeberettigede.

Vedtægtsændringen er dog først gældende, såfremt det også vedtages på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde d. 30. november 2022.

10) **Valg af næstformand til organisationsbestyrelsen (for 2 år)**

På valg er:

Ib Poulsen, afd. Odense Havn.

Behandling på mødet:

Ib Poulsen blev valgt til næstformand for organisationsbestyrelsen for 2 år uden afstemning, idet der ikke var modkandidater.

11) **Valg til organisationsbestyrelsen (for 2 år)**

a. På valg er:

Annette Nielsen, afd. Faaborg

Lars Lindgaard Nielsen, afd. Trinekær

Nishant Ganeshalingam, afd. Birkeparken

Susanne Rasmussen, afd. Mosegårdsparken A

Behandling på mødet:

Der var ikke yderligere kandidater, og de fire kandidater blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af 3 suppleanter (for 1 år)

Behandling på mødet:

Her skulle der vælges tre suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Følgende kandidater opstillede:

- Jon Wähler, Højstrupparken
- Tina Jørgensen, Piledammen
- Jytte Olesen, Kongens Karré

Afstemningens resultat blev: Jon Wähler, 38 stemmer; Tina Jørgensen, 47 stemmer og Jytte Olesen, 27 stemmer.

Tina Jørgensen blev dermed valgt til 1. suppleant, Jon Wähler til 2. suppleant og Jytte Jørgensen til 3. suppleant; alle er valgt for 1 år.

FABs organisationsbestyrelse består herefter af:

Erling Nielsen, formand og Ib Poulsen, næstformand.

Annelis Pedersen, Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Susanne Rasmussen, Christian Bense, Jan Andersen, Lars Lindgaard Nielsen, Nishant Ganeshalingam og Tina Rasmussen, medarbejderrepræsentant.

Jacob Michaelsen er fortsat FABs direktør.

12) Valg af revisor

FAB har i løbet af 2022 haft udbudt opgaven med revision. På mødet vil der på baggrund af udbuddet være en indstilling fra organisationsbestyrelsen til valg af revisor.

Behandling på mødet:

Som et led i effektiv drift har revisionsopgaven været i udbud i 2022.

Der indkom fire tilbud, og direktør og økonomichef har efterfølgende holdt uddybende møde med to af de fire bydere.

Det mest fordelagtige tilbud på baggrund af en række vægtede kriterier var samlet set fra Deloitte. Deloitte er også kendt i den almene branche, og har indgående kendskab til sektoren. Deloitte foreslås derfor som FABs nye revisor.

Deloitte blev enstemmigt godkendt af repræsentantskabet, og de er hermed valgt som FABs revisor fra og med det indeværende regnskabsår.

13) Eventuelt

Opfordring til deltagelse i repræsentantskabsmøderne.

Odense, d. 30/11/2022

Erling Nielsen
Bestyrelsesformand

Hanne Rosenberg Christiansen
Dirigent