

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

27. OKTOBER 2022 KL. 14.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Jan Andersen, Annette Nielsen, Ib Poulsen, Lars Lindgaard Nielsen, Tina Rasmussen og Christian Bense.

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

Afbud fra: Nishan Ganesh og Kirsten Tønnes

Formanden bød velkommen til denne lange dag for bestyrelsen med en omfattende og spændende dagsorden og gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Der har ikke været nogle indsigelser eller rettelser til referatet, og det blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Årsregnskab for 2021/2022 *(Brian Pedersen deltog under dette punkt)*

Sagsindhold

Til behandling af årsregnskabet, foreligger resultatopgørelser for tiden 1/7 2021 – 30/6 2022 for hovedselskabet og afdelingerne samt udkast til revisionsprotokol.

På mødet fremlægges årsregnskabet for 2021/2022 for hovedselskabet.

Årets resultat i boligorganisationen er realiseret med et overskud på 1.455.503 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet kan primært henføres til et større byggesags-honorar end budgetteret.

Årets resultat i afdelingerne viser, at der er underskud af varierende størrelse i 92 afdelinger, hvilket primært skyldes den negative kurs-udvikling i kapitalforvaltningen.

I 7 afdelinger er resultatet et overskud, som blandt andet skyldes besparelser på almindeligt vedligehold.

Revisionsprotokollen vil blive gennemgået under punkt 2.2

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet for 2021/22, og at overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Bilag 1: Hovedselskabsregnskab 2021-22

Bilag 1A: Afdelingsregnskaber uden bestyrelse

Bilag 2: Resultatliste afdelinger m. kommentarer

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet for hovedselskabet for 2021/2022 samt afdelingsregnskaberne for 2021/2022 for afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

2.2. Revisionsprotokol for 2021/2022 (*Mette Holy Jørgensen, PwC deltog under dette punkt*)

Sagsindhold

Hovedpunkterne i revisionsprotokol for 2021/2022 vil blive gennemgået på mødet af Mette Holy Jørgensen.

Revisionsprotokol og kopi af spørgeskema er vedlagt.

Original revisionsprotokol vil foreligge på mødet til gennemgang og underskrift.

Direktøren har underskrevet fuldstændighedserklæring.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokol og spørgeskema.

Bilag 3: FAB Revisionsprotokol 2022

Bilag 4: FAB Spørgeskema 2021-22

Vedtagelse:

Revisionsprotokollen og spørgeskemaet blev godkendt af bestyrelsen.

2.3. Budgetforslag for 2023/2024 (*Brian Pedersen deltog under dette punkt*)

Sagsindhold

På mødet gennemgås budgetforslag for 2023/2024, ligesom der vil være en opfølgning på de af bestyrelsen afsatte puljer fra dispositionsfonden pr. 30.06.2022. Herudover vil der på mødet være et forslag til justering af puljemidler

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetforslag for 2023/24, samt godkender status og oplæg til justering af puljer.

Bilag 5: Hovedselskab – forslag til budget 2023-24

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte det fremlagte budget for 2023/2024.

Bestyrelsen godkendte den fremlagte allokering af midler fra årets overskud til de nævnte puljer.

2.4. Bestyrelsesvederlag (*Brian Pedersen deltog under dette punkt*)

Sagsindhold

Bestyrelsesvederlaget kan på basis af prisindekset forhøjes til kr. 88,57 (tidligere kr. 86,71) pr. bolig for de første 100 lejermålsenheder, og til kr. 53,14 tidligere kr. 52,02) pr. lejermålsenhed for resten. Reguleringen har først virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022.

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

Økonomiske konsekvenser

Med udgangspunkt i forventede 9.353 lejermålsenheder, vil reguleringen betyde en stigning i det samlede bestyrelsesvederlag på ca. kr. 10.000 i regnskabsåret 2023/2024.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

Dialog på mødet:

Satserne er indkommet fra BL og vi vil dermed følge BLs anbefalinger.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog den fremlagte forhøjelse af bestyrelsesvederlaget.

2.5. Samarbejdsaftale med Faaborg-Midtfyn Kommune

Sagsindhold

FAB har gennem de sidste 2 år deltaget i arbejdet med at en samarbejdsaftale om kommunal anvisning som både understøtter den gode beboersammensætning i boligafdelingerne og skaber grundlag for at iværksætte opfølgende og forebyggede boligsociale indsatser, i samarbejde med kommunen.

Faaborg-Midtfyns Kommune og FAB har i dag ikke en boligsocial anvisningsaftale.

Anvisningsaftalen bygger på et fordelingssystem mellem boligorganisationerne beregnet ud fra antal boliger i boligafdelingerne og antal fraflytninger samt borgerens individuelle behov, på samme måde som ved boligsocial anvisning i Odense.

Aftalte anvisningsprocedurer er dynamiske for at opfylde behovet for den boligsociale anvisning bedst muligt og håndteres via mail. Samtidigt opfyldes diverse juridiske forpligtigelser ved boliganvisningen f.eks. kommunens garantiforpligtigelser ved indflytning og ved fraflytning. Desuden etableres et forum "BoligDialogforum FMK" hvor kommune og boligorganisationer halvårligt evaluerer aftale og stiller forslag om justeringer i praksis.

12. oktober 2022, Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vedtager aftalen.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender samarbejdsaftalen mellem FAB og Faaborg-Midtfyn Kommune

Bilag 6: Samarbejdsaftale ml. FMK og almene boligorganisationer vedr. boligsocial anvisning

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte den fremlagte samarbejdsaftale med Faaborg-Midtfyn Kommune.

2.6. Godkendelse af oplæg til nye vedtægter

Sagsindhold

Repræsentantskabet har de seneste år godkendt tilføjelser/justeringer til FABs vedtægter. I forbindelse med dette arbejde er administrationen blevet opmærksom på, at vedtægterne generelt set trænger til en justering/opdatering i forhold til normalvedtægterne. BL har gennemgået vedtægterne og tilrettet/justeret efter normalvedtægterne. Jurist fra BL deltog på møde med bestyrelsen den 12. oktober 2022, hvor rettelser/justeringer til vedtægterne blev gennemgået og drøftet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender forslag til reviderede vedtægter med henblik på godkendelse på repræsentantskabsmøde den 24. november 2022.

Bilag 7: Vedtægter med ændringsforslag

Vedtagelse:

De fremlagte rettelser til vedtægterne blev godkendt af bestyrelsen, således at de kan fremlægges for repræsentantskabet d. 24. november 2022 for deres godkendelse.

Desuden vedtog bestyrelsen, at det skal fremgå af vedtægterne, at det ikke er muligt at stemme ved fuldmagt til afdelingsmøderne.

2.7. Valg af revisor efter udbud (*Brian Pedersen deltog under dette punkt*)

Sagsindhold

På bestyrelsesmødet i november 2021 blev det aftalt at der skulle igangsættes en proces omkring udbud af revisionsopgaven for FAB. Siden da har der været gennemført en udbudsproces, som har resulteret i at vi har modtaget 4 tilbud på opgaven. Udbuddet har lagt vægt på 5 vægtede tildelingskriterier som følger: "Rapportering, Pris, Erfaring, Kvalitet og Proces".

Proces og baggrund for indstillingen vil blive uddybet på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at den på bestyrelsesmødet foreslåede kandidat indstilles som ny revisor for FAB på repræsentantskabsmødet d. 24. november 2022.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog, at det anbefales repræsentantskabet, at revisionsopgaven for FAB overgår til det foreslåede revisionselskab.

2.8. Islandsgade – Stiftelse af ny afdeling og navn samt køb af grund (*Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt*)

Sagsindhold

Bestyrelsen godkendte den 4. marts 2021, at byggeriet i Islandsgade 16 skulle opføres som en kombination af familieboliger og ungdomsboliger. FAB ansøgte efterfølgende kommunen om kvoter, og By- og Kulturudvalget godkendte på møde den 21. juni 2021 at tildele op til 21 ungdomsboligkvoter. På By- og Kulturudvalgsmødet den 23. november 2021 blev projektet forhåndsgodkendt indeholdende 21 ungdomsboliger og 20 familieboliger. De kommunale

kvoter til familieboligerne finansieres af puljen til erstatningsbyggeri (nykvoteboliger) for boliger der nedrives i Vollsmose.

Efterfølgende har der været tæt dialog og forhandling med projektudvikleren og totalentreprenøren, som skal realiseres i henhold til den delegerede bygherremodel (nøglefærdigt byggeri). Sideløbende har der været tæt dialog med Odense Kommunes planafdeling, idet der skal udarbejdes og godkendes lokalplan for området. I denne proces er projektet blevet bearbejdet og justeret, hvilket har bevirket, at boligantallet er blevet reduceret til 39 boliger fordelt med 19 ungdomsboliger og 20 familieboliger. Boligerne opføres i 2 separate bygninger med henholdsvis 19 og 20 boliger i hver. Ungdomsboligerne indrettes som 1.- og 2-rums boliger på mellem 39 m² og 50 m², og familieboligerne som 2- og 3-rums boliger på mellem 52 m² og 78 m², og det samlede areal udgør i alt 2.121 m². Det bemærkes, at rammebeløbet i forbindelse med godkendelse af skema B i 2023 forhøjes, og huslejeniveauet vil derfor også stige. Den eksakte stigning offentliggøres først ultimo 2022, men der skønnes en stigning på 2-4%.

I forbindelse med godkendelse af skema A skal der formelt oprettes en ny afdeling med navn og afdelingsnummer, og det foreslås, at afdelingen navngives afdeling 116, Islandsgade.

Som en del af det samlede aftalegrundlag for den delegerede bygherremodel udarbejdes der en købsaftale, hvor købspris og betingelser for overtagelsen af grundarealet fremgår. Købsprisen skal inden underskrivelsen af købsaftalen formelt godkendes af organisationsbestyrelsen. Grunden har et samlet areal på 2.215 m², og grundprisen udgør i alt et oplyst beløb. Det bemærkes, at kommunen ligeledes skal godkende grundprisen, hvilket sker i forbindelse med skema A-tilsagnet ultimo 2022.

Byggeriet forventes opstartet i forsommeren 2023 med efterfølgende indflytning i medio 2024.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften til grundarealet indgår i den samlede anlægsramme på i alt 56.413.290 kr. inkl. moms (det forhøjede 2022 rammebeløb), og belaster ikke hovedselskabets økonomi.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at:

- A. Bestyrelsen stifter og navngiver den nye afdeling i Islandsgade afdeling 116, Islandsgade.
- B. Grundarealet købes for et oplyst beløb til brug for opførelse af henholdsvis 19 ungdomsboliger og 20 familieboliger.

Bilag 8: Projektmappe - Islandsgade

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog at stifte og navngive den nye afdeling i Islandsgade afdeling 116, Islandsgade.

Bestyrelsen vedtog at grundarealet købes for det oplyste beløb til brug for opførelse af henholdsvis 19 ungdomsboliger og 20 familieboliger.

3. Sager til drøftelse

3.1. Årsberetning for regnskabsåret 2021-2022

Sagsindhold:

Tekst årsberetning for regnskabsåret 2021/2022 er tilsendt forud for mødet. Eventuelle rettelser og/eller kommentarer bør indgives til Lars Hauballe inden mødet, så drøftelserne på mødet mere går på det overordnede indhold.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter teksten til årsberetningen og godkender, at der arbejdes videre med det endelige layout af årsberetningen ud fra den tilsendte tekst.

Bilag 9: Udkast til tekst til årsberetning

Vedtagelse:

Teksten blev godkendt uden yderligere rettelser.

3.2. Den aktuelle situation herunder stigende forbrugsudgifter

Sagsindhold:

Grundet den stigende inflation herunder de stigende forbrugsudgifter ses en begyndende tendens til, at lejere har svært ved at kunne betale sin husleje og dermed risikerer en udsættelse. Der er pt. mulighed for at få økonomisk rådgivning via BoligSocialt Hus. Derudover er der ikke yderligere kompenserende foranstaltninger, og samtidig afventes der endelig afklaring på mulige indefrysningsordninger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager en indledende drøftelse af situationen.

Vedtagelse:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer beslutninger omkring de enkelte ordninger, der pt. har status af forslag i Folketinget og/eller kommunerne.

3.3. Repræsentantskabsmødet

Som aftalt på seneste bestyrelsesmøde skal afviklingen og opstillingen af kandidater til det kommende repræsentantskabsmøde drøftes.

Der mindes om, at de bestyrelsesmedlemmer, som er på valg til årets repræsentantskabsmøde, skal melde ud om de ønsker genvalg under behandlingen af dette punkt på bestyrelsesmødet d. 27. oktober 2022.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder forslag til dirigent samt genopstilling af nuværende bestyrelsesmedlemmer, der er på valg i år. Desuden drøftes selve afviklingen af repræsentantskabsmødet.

Vedtagelse:

Hanne Rosenberg fra BUB foreslås som dirigent på repræsentantskabsmødet.

4. Tema – Ny strategi

Gennemgang af den nye strategi, herunder spor, pejlemærker og mål ved Jacob Michaelsen

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte strategien som fremlagt, og udtrykte stor tilfredshed med processen.

5. Gensidig orientering

5.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

5.2. Orientering om diverse byggesager

Orientering ved Henrik Max Rasmussen

5.3. Status på strategi og implementering af el-ladestandere, herunder valg af operatør

Orientering ved direktøren

Bilag 10: Status på strategi og implementering af el-ladestandere

5.4. Status på kapitalforvaltning samt kurstab overgangsordning (Brian Pedersen deltog under dette punkt)

Orientering ved Økonomichefen

6. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 24. november 2022 kl. 14.00.
Der er frokost for bestyrelsen fra kl. 13:00.

Mødet blev hævet kl. 18:25.