

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

26. OKTOBER 2023 KL. 16.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Ib Poulsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Jan Andersen, Kirsten Tønnes, Nishan Ganesh, Christian Bense, Lars Lindgaard, Annette Nielsen (stødte til mødet under punkt 2.2.) og Tommy Richterhausen (forlod mødet efter punkt 2.3.).

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Brian Pedersen og Lars Wazar Hauballe fra FAB samt Allan Trolle Pedersen fra Deloitte.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet, og bød særligt velkommen til Allan Trolle Pedersen fra Deloitte.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde 7. september 2023

Der er ikke indkommet rettelser eller kommentarer til referatet og det blev herefter godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.
Der var ikke spørgsmål til punkter på listen denne gang.

2. Sager til beslutning

2.1. Årsregnskab for 2022/2023

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Til behandling af årsregnskabet, foreligger resultatopgørelser for tiden 1/7 2022 – 30/6 2023 for hovedselskabet og afdelingerne samt udkast til revisionsprotokol.

På mødet fremlægges årsregnskabet for 2022/2023 for hovedselskabet.

Årets resultat i boligorganisationen er realiseret med et overskud på 1.533.336 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet kan primært henføres til et større byggesagshonorar end budgetteret.

Årets resultat i afdelingerne viser, at der er underskud af varierende størrelse i 27 afdelinger, hvilket primært skyldes uforudsete udgifter til løbende vedligeholdelse samt merforbrug på konto for renholdelse.

I 72 afdelinger er resultatet et overskud, som blandt andet skyldes besparelser på almindeligt vedligehold samt ydelsesfri terminer i nyetablerede afdelinger.

Revisionsprotokollen vil blive gennemgået under punkt 2.2

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet for 2022/23, og at overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Bilag 1: Hovedselskabsregnskab 2022-23

Bilag 1A: Afdelingsregnskaber uden bestyrelse

Bilag 2: Resultatliste afdelinger m. kommentarer

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik præsentation omkring årsregnskabet for 2022/2023, hvor de væsentligste punkter blev fremhævet.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet for 2022/23 og godkendte, at overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

2.2. Revisionsprotokol for 2022/2023

Allan Trolle Pedersen fra Deloitte og Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Hovedpunkterne i revisionsprotokol for 2022/2023 vil blive gennemgået på mødet af Allan Trolle Pedersen.

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 2023

Bilag 4: FAB Spørgeskema 2022-23

Dialog på mødet:

Allan Trolle Pedersen gennemgik den på forhånd udsendte revisionsprotokol som en præsentation af Deloitte's revision af FABs regnskaber for hovedselskabet og afdelingerne.

Revisionen har god tiltro til, at FABs kontrolmiljø er tilstrækkeligt stærkt, og de har tiltro til, at det materiale, som er blevet revideret, er retvisende.

Bestyrelsen blev under fremlæggelsen spurgt, om der var kendskab til eller mistanke om besvigelser i selskabet. – Dette var ikke tilfældet.

Der var en række anbefalinger omkring kontrolmiljøet i FAB, de fleste parametre blev dog godkendt uden bemærkninger fra revisionen.

Der blev vist en række benchmarktal fra LBFs tvillingeværktøj, hvor FAB generelt set ligger fornuftigt på de målte parametre.

Det er første år med Deloitte som revisor for FAB, og det har været sundt med nye øjne på vores årsregnskaber. Det har været en god proces med revisionen i år og samarbejdet har været godt.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokol og spørgeskema.

2.3. Situationsbilledet i FAB- Økonomisk prognose herunder afledte konsekvenser og tilpasninger

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

På mødet vil Jacob og Brian gennemgå et situationsbillede af FABs økonomi som den ser ud lige pt. og de næste par år frem.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det fremlagte og godkender den præsenterede proces.

Vedtagelse:

Bestyrelsen drøftede det fremlagte og godkendte den præsenterede proces.

2.4. Budgetforslag for 2024/2025

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

På mødet gennemgås budgetforslag for 2024/2025, ligesom der vil være en opfølgning på de af bestyrelsen afsatte puljer fra dispositionsfonden pr. 30.06.2023.

Budgettet fremsendes ikke på forhånd, men vil blive præsenteret på mødet, da det til dels afhænger af beslutningen under punkt 2.3.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetforslag for 2024/25

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik det kommende budget for regnskabsåret 2024/2025.

Der var ikke spørgsmål til det fremlagte budget.

Herefter viste Brian en oversigt over, hvordan midlerne fra dispositionsfonden er brugt, og den forventede udvikling i de kommende år, samt en status for de allerede besluttede øremærkede puljer.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte budgetforslaget for 2024/25

2.5. Bestyrelsesvederlag

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Bestyrelsesvederlaget kan på basis af prisindekset forhøjes til kr. 91,22 (tidligere kr. 88,57) pr. bolig for de første 100 lejemålsenheder, og til kr. 54,72 tidligere kr. 53,14) pr. lejemålsenhed for resten. Reguleringen har først virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023.

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

Økonomiske konsekvenser

Med udgangspunkt i forventede 9.380 lejemålsenheder, vil reguleringen betyde en stigning i det samlede bestyrelsesvederlag på ca. kr. 16.000 i regnskabsåret 2024/2025.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

Dialog på mødet:

Der var ingen spørgsmål til dette punkt.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

2.6. Kontaktpersonordning – organisationsbestyrelsen som kontaktpersoner til afdelingsbestyrelserne

Sagsindhold

Ordningen med at medlemmer fra organisationsbestyrelsen er kontaktpersoner til afdelingsbestyrelserne har eksisteret i en årrække og blev senest revideret april 2021.

Ordningen har haft to primære formål:

- Kontaktpersonen skal være med til at styrke samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og administrationen. Kort sagt skal kontaktpersonen være bindeled mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.
- Kontaktpersonen understøtter og hjælper de pågældende afdelingsbestyrelser i bestyrelsesarbejdet, hvis der er behov for det.

Kontaktpersonordningen har også været brugt som udgangspunkt for dirigentfordelingen til de årlige afdelingsmøder og ekstraordinære møder, dvs. at som udgangspunkt var et bestyrelsesmedlem dirigent i den/de afdelinger, hun/han var kontaktperson for.

Erfaringen viser, at der er stor forskel på, hvorvidt afdelingsbestyrelserne benytter sig af kontaktpersonordningen, men generelt set er oplevelsen, at kontaktpersonerne kun har fået få henvendelser.

På bestyrelsesmøde den 21/6 2023 fik bestyrelsen en status på projekt *Fremtidens Afdelingsmøder* og herunder forslag til ændret tilgang til dirigentplanlægningen fremadrettet. På baggrund heraf drøftede bestyrelsen kontaktpersonordningen og dens funktion. Det blev dels besluttet, at kontaktpersonordningen nedlægges i sin nuværende form samt at administrationen skulle udarbejde forslag til en ny fremgangsmåde/model for en kontaktpersonordning.

De hidtidige erfaringer med kontaktpersonordningen viser, at behovet for en sådan ordning ikke synes at være stort.

Det foreslås derfor, at der ikke etableres en decideret kontaktpersonordning, men at der blot er en enkelt kommunikationsvej. Det vil sige, at afdelingsbestyrelserne selvfølgelig altid kan kontakte organisationsbestyrelsen vedrørende spørgsmål og sparring til bestyrelsesarbejdet i både afdelings- og organisationsbestyrelsen.

For at undgå misforståelser og manglende koordinering opfordres der til, at alle henvendelser går til formand og/eller næstformand i organisationsbestyrelsen, men det er naturligvis ikke et krav for en henvendelse.

Formand/næstformand tager sig af henvendelserne, aftaler hvem der håndterer dem, og videresender også henvendelsen til direktør og chef for beboerdemokrati, så administrationen er orienteret om sagerne gennem hele forløbet.

Formand/næstformand kan også uddelegere henvendelser til den øvrige bestyrelse.

Modtager et andet bestyrelsesmedlem henvendelser, skal medlemmet sikre koordinering med formand/næstformand og administrationen.

Der orienteres om nedlæggelsen af kontaktpersonordningen til Bestyrelsesforum den 2/11 2023 og efterfølgende vil det ligeledes kunne findes på Bestyrelsesweb.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der ikke etableres en decideret ny kontaktpersonordning, men at kommunikationen mellem afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen foregår som beskrevet i sagen med ikrafttræden pr. 1/11 2023.

Dialog på mødet:

Der var ikke spørgsmål til punktet på mødet.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte, at der ikke etableres en decideret ny kontaktpersonordning, men at kommunikationen mellem afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen foregår som beskrevet i sagen med ikrafttræden pr. 1/11 2023.

2.7. Økonomisk rådgivning

Sagsindhold:

Boligorganisationerne FAB, Civica, Arbejdernes Boligforening og Odense Boligselskab har i en årrække i fællesskab haft funktionen økonomisk rådgivning. Den økonomiske rådgiver har arbejdsfællesskab med BoligSocialt Hus, men er ikke finansieret af den boligsociale helhedsplan. Den nuværende bevillingsperiode udløber pr. 30/9 2024, da den følger perioden for BoligSocialt Hus' boligsociale helhedsplan.

Der er et vedvarende og fortsat behov for at boligorganisationerne kan tilbyde økonomisk rådgivning og muligheden for at modtage økonomisk rådgivning er af stor betydning for mange af beboerne.

Effekten af rådgivningen følges løbende med jævnlige evalueringer og metoden justeres/tilrettes efter behov og ud fra hvad erfaringer viser.

Fremadrettet vil der i endnu højere grad være fokus på forebyggelse af udsættelser.

Den økonomiske ramme til rådgivningen forventes at være på niveau med den nuværende på et oplyst beløb årligt fordelt mellem de fire parter, hvoraf FABs andel udgør et oplyst beløb årligt.

Økonomisk rådgiver finansieres fra den i 2019 afsatte femårige pulje på et oplyst beløb til boligsociale formål. Der har i de foregående år har været et mindre forbrug i puljen, hvorfor den resterende saldo kan finansiere den økonomiske rådgivning til og med 2025 fra de allerede bevilgede midler.

Da parterne bag økonomisk rådgivning ønsker at den skal fortsætte længere end til 2025, og således også ses i sammenhæng med den kommende boligsociale helhedsplan for BoligSocialtHus, søges der om en bevilling fra dispositionsfonden på et oplyst beløb til dækning af økonomisk rådgivning indtil videre til og med 2028.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender delt finansiering af en økonomisk rådgiver fra d. 1/10 2024 og indtil videre til og med 2028 samt en bevilling fra dispositionsfonden på et oplyst beløb til dækning af rådgivningen.

Bilag 5 – Erfaringer med økonomisk rådgivning

Dialog på mødet:

Der søges om disse midler, da den boligsociale helhedsplan, der nu ansøges om, rækker længere end den nuværende bevilling fra selskabet.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte delt finansiering af en økonomisk rådgiver fra d. 1/10 2024 og indtil videre til og med 2028 samt en bevilling fra dispositionsfonden på et oplyst beløb til dækning af rådgivningen.

2.8. Godkendelse af byggeregnskab (skema C) vedrørende Haarby Lund

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Byggeriet af Haarby Lund med 26 familieboliger med tilhørende fælleshus er afsluttet, og beboerne flyttede ind i deres boliger den 1. december 2022. Som bekendt blev afleveringen af byggeriet udskudt, da hovedentreprenøren gik konkurs, og de resterende arbejder blev derfor udbudt og prissat ved en ny licitation i fagentreprise. Udgifterne til færdiggørelse af byggeriet kunne imidlertid ikke dækkes fuldt ud af garantien, hvilket bestyrelsen første gang blev orienteret om på møde den 27. oktober 2022, samt på de efterfølgende 3 bestyrelsesmøder, hvor byggechefen orienterede om sagens udvikling. På bestyrelsesmødet den 11. maj 2023 blev bestyrelsen orienteret om, at overskridelsen blev vurderet til et oplyst beløb samt at der fortsat kunne være en mindre risiko for, at kurator ville kræve det af FAB tilbageholdte oplyste beløb betalt til konkursboet.

Sagsøkonomien er nu opgjort, og skema C kan derfor indberettes, og den samlede overskridelse er opgjort til et oplyst beløb. Overskridelse af rammebeløbet skal i henhold til lovgivningen helt eller delvist afholdes af byggesagshonoraret, som i projektøkonomien var opgjort til et oplyst beløb, som derfor ikke kan opkræves, hvorfor den reelle overskridelse af rammebeløbet udgør et oplyst beløb, som skal afholdes af Dispositionsfonden. Der er fortsat ikke kommet krav fra kurator om tilbagebetaling af det tilbageholdte oplyste beløb, og risikoen herfor vurderes at være minimal.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender skema C for Haarby Lund, herunder at overskridelsen af rammebeløbet på det oplyste beløb afholdes af Dispositionsfonden.

Dialog på mødet:

Bestyrelsen er løbende blevet orienteret om udfordringerne i denne byggesag. Heldigvis er overskridelsen mindre end frygtet.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte skema C for Haarby Lund, herunder at overskridelsen af rammebeløbet på det oplyste beløb afholdes af Dispositionsfonden.

2.9. Model for aflønning af ejendomsserviceelever

Sagsindhold

I dag budgetteres lønomkostningerne til den enkelte elev i de afdelinger det planlægges, at eleven skal opholdes sig i deres praktikperiode.

For at sikre eleven den bedst mulige læring er vores erfaring, at eleven skal tilknyttes det samme område i en længere periode – gerne hele praktikperioden inden eleven skal tilbage i skole igen.

I praksis har det betydet, at man indtil nu har planlagt elevernes praktikperioder i driftscentrene som har en størrelse der gør, at lønomkostningerne ikke påvirker huslejeniveauet i udpræget grad.

Netop påvirkningen af huslejeniveauet gør, at det i dag ikke er muligt at lægge faste perioder ind, hvor eleven kommer ud i de mindre afdelinger, der ligger uden for driftscentrene, da udsvinget i huslejen i det enkelte budgetår vil være for stort, hvis en elev vil skulle være tilknyttet afdelingen i en passende periode.

I dag er der to ejendomsserviceelever i FAB. Ønsket er, at der i fremtiden kommer op til fire elever i driften. Det er ligeledes et ønske, at eleverne i løbet af deres uddannelse også får mulighed for at komme i praktik i de boligafdelinger, som ikke er en del af et driftscenter, da hverdagen og opgaverne her er anderledes end i et driftscenter.

Eleverne vil skulle ansættes og aflønnes i hovedselskabet, hvor der oprettes en særlig konto til elevomkostninger. Indtægten til disse omkostninger kommer fra afdelingerne, hvor der årligt indbetales 1,38 kr. /m². I dette beløb er indeholdt alle udgifter der måtte være til eleven, samt fratrukket den refusion som selskabet får ifm. at have indgået elevaftalen. Der laves en oversigt og fordelingsnøgle, der sikrer at den enkelte afdeling får en elev tilknyttet i en periode af en passende længde, og modsvarende det 'indskud' som afdelingen indbetaler til kontoen i hovedselskabet.

Rent praktisk betyder det, at større afdelinger/driftscentre en gang årligt vil kunne have en elev tilknyttet i en længere periode, mens mindre afdelinger/ejendomskontorer f.eks. vil kunne have en elev tilknyttet i tre måneder hvert anden år.

Modellen giver mulighed for at kunne rekruttere elever langt tidligere end vi gør i dag, og langt mere målrettet, da vi kender økonomien og de muligheder den giver. Dette bevirker også, at det samarbejde vi har med uddannelsesstedet styrkes i forhold til at finde de rette kandidater til en elevplads hos os.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender modellen for aflønning af ejendomsserviceelever, så denne kan indarbejdes i forbindelse med budgetlægningen for boligafdelingerne for 2024/2025.

Dialog på mødet:

Vi har i FAB et ansvar for også at uddanne elever i driften, så det er en god idé at have en plan for dette.

Bestyrelsen udtrykte ønske om afrapportering omkring elever i driften én gang årligt.

Det blev bemærket, at der arbejdes aktivt på at få rekrutteret nogle gode elever fra erhvervsskolen.

Der var spørgsmål til, hvor mange elever, der er i selskabet. – Vi har pt. 2 ejendomsserviceteknikerelever i driften, og pt. én bygningskonstruktørpraktikant i Teknik & Drift.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte modellen for aflønning af ejendomsserviceteknikerelever, så denne kan indarbejdes i forbindelse med budgetlægningen for boligafdelingerne for 2024/2025.

Det blev desuden vedtaget, at bestyrelsen skal have en årlig afrapportering omkring elever i selskabet

3. Sager til drøftelse

3.1. Årsberetning for regnskabsåret 2022/2023

Sagsindhold:

Tekst årsberetning for regnskabsåret 2022/2023 er tilsendt forud for mødet som bilag til dagsordenen.

Eventuelle rettelser og/eller kommentarer bør indgives til Lars Wazar Hauballe inden bestyrelsesmødet, så drøftelserne på mødet kan fokusere 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 6: Udkast til tekst til årsberetning

Dialog på mødet:

Der var ikke yderligere punkter til årsberetningen, og teksten rettes nu endeligt til og sendes til layout.

Den færdige årsberetning vil blive tilgængelig på hjemmesiden og i trykt udgave til repræsentantskabsmødet.

3.2. Repræsentantskabsmødet

Sagsindhold:

Som tidligere aftalt skal afviklingen og opstillingen af kandidater til det kommende repræsentantskabsmøde drøftes.

Der mindes desuden 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. 26. oktober 2023.

Hanne Rosenberg deltager ikke i årets repræsentantskabsmøde pga. ferie. Fra administrationen er der stillet forslag om, at Lars Wazar Hauballe foreslås som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

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

Dialog på mødet:

Erling Nielsen genopstiller som formand for organisationsbestyrelsen.

Annelis Pedersen meddelte, at hun ikke genopstiller til organisationsbestyrelsen.

Jan Andersen, Christian Bense og Kirsten Tønnes modtager alle genvalg til organisationsbestyrelsen.

3.3. Evaluering af Almene Boligdage

Bestyrelsen laver en kort evaluering af Almene Boligdage 2023. Både med hensyn til BLs officielle program om lørdagen, FABs eget program om fredagen samt det praktiske og sociale omkring hele turen.

Dialog på mødet:

Der var enighed om, at det havde været et godt besøg i Tingbjerg med et interessant oplæg af Lene fra KAB, der kunne inspirere os omkring det arbejde, som vi står overfor med Vollsmose.

Der var enighed om, at Almene Boligdage havde været en god dag, men flere gav udtryk for, at det var et noget presset program uden nogen mulighed for lige at trække vejret undervejs.

Bestyrelsen støttede op omkring, at oplæggene i salen havde været rigtigt gode og relevante.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

I Vollsmose arbejdes der med både naturen og de sociale aspekter for området.

4.2. Nyt fra formanden

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Det havde været hårdt at behandle punktet om økonomien og de kommende opsigelser.

Revisorens oplæg var godt; det var nemt at forstå.

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 23. november 2023 kl. 14.00.

Direktøren fortalte til slut lidt om den gennemførte MTU blandt medarbejderne i FAB.

Mødet blev hævet kl. 18:45.