



FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB

REFERAT

af

repræsentantskabsmøde den 21. november 2019 kl. 17.30 på selskabets kontor.

Tilstedeværende: 69 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 10 bestyrelsesmedlemmer.

Endvidere deltog den statsautoriserede revisor samt 11 administrative medarbejdere.

- DAGSORDEN:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Godkendelse af forretningsorden.
 - 3) Nedsættelse af stemmeudvalg.
 - 4) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
 - 5) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget. Regnskaberne ligger på selskabets hjemmeside, www.fabbo.dk senest onsdag den 23. oktober 2019.
 - 6) Indkomne forslag.
Ifølge vedtægternes § 6 skal sådanne forslag være indgivet senest 7 /11 2019. Eventuelle forslag bedes sendt/afleveret til formanden, Erling Nielsen, Møllemarksvej 60, 1.tv., 5200 Odense V, mail: en@fabbo.dk
 - 7) Valg af formand for organisationsbestyrelsen (for 2 år).
På valg er Erling Nielsen.
 - 8) Ekstraordinært valg af næstformand for organisationsbestyrelsen (for 1 år).
 - 9) Valg til organisationsbestyrelsen (4 for 2 år og 1 for 1 år).
 - a. På valg er: Bjarne Andersen, afd. Fyrreparken,
Kirsten Tønnes, afd. Odense,
Annelis Pedersen, afd. Korsløkkeparken B,
Jan Andersen, afd. Odense Havn.
Endvidere skal der vælges et nyt medlem i stedet for Julie Rømer, afd. Nyborg, da hun ønsker at udtræde af bestyrelsen.
 - b. Valg af 3 suppleanter.
 - 10) Valg af revisor.
 - 11) Eventuelt.

Bestyrelsesformand Erling Nielsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet. Han præsenterede de tilstedeværende fra organisationsbestyrelsen og administrationen samt revisoren, hvorefter han gik over til dagsordenen.

Vedtægelse:

- ad pkt. 1): Britt Strehlau blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet og beslutningsdygtigt. Hun konstaterede endvidere, at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.
- ad pkt. 2): Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt.
- ad pkt. 3): Til stemmeudvalg valgtes Marianne Ostendorf fra Nedergården, Mette Holy Jørgensen fra PwC samt Jens Svane fra administrationen.
- ad pkt. 4): Erling Nielsen informerede om, at vi har fået udfærdiget en omfattende årsberetning, denne er tilgængelig for alle på selskabets hjemmeside. Hvis man ikke har mulighed for at tilgå hjemmesiden, kan man henvende sig til Britt Strehlau eller Majbritt Thomsen for at få et trykt eksemplar.

Herefter var der et oplæg fra Erling Nielsen med enkelte punkter fra årets gang, og nedenfor følger en opsummering af formandens gennemgang. Slides fra mødet er vedlagt referatet.

FAB er godt i gang med vores nye strategi, og der er taget hul på de nye tiltag i de fire spor, som vi arbejder med som tidligere nævnt, nedenfor følger en kort update på disse spor.

Vi driver en moderne forretning – det blå spor:

En del af den moderne forretning er effektiv drift. Som vi alle ved, skal vi spare kr. 1,5 milliard på landsplan, men hvordan går det så med det, er det tilbagevendende spørgsmål. Vi har på landsplan allerede sparet kr. 1 milliard, hvilket er godt. Vi bliver konstant målt op imod andre boligorganisationer, og vi er overbeviste om, at vi i FAB kommer godt i mål. Kirsten vil lidt senere komme ind på, hvordan det konkret går i FAB med effektiv drift.

Det er især i driften, at der er penge at spare. Konkrete eksempler her er f.eks. anskaffelse af robotplæneklippere og droneopmålinger af arealer. Ligeledes digitaliserer vi for at få optimeret vores arbejdsgange i hele organisationen.

Vi sætter nu fokus på kommunikation, branding og gode samarbejder, og vi er blevet mere synlige på vores egen hjemmeside og på de sociale medier som Facebook og LinkedIn. Det kan være udfordrende, men samtidig er det meget vigtigt, at vi er synlige og møder kunderne, hvor de er.

Ligeledes har vi fokus på beboerdemokratiet. I år har vi arbejdet med det på vores formandsmøder, på kurser og i BL's 3 kreds og der vil fortsat blive lagt mere vægt på dette arbejde i 2020.

Glade og engagerede medarbejdere – det gule spor:

God ledelse har stor betydning for resultater og trivsel, derfor er lederudvikling for vores inspektør- og ledergruppe vigtig.

Alle medarbejdere i FAB har lige gennemført en MTU (MedarbejderTrivselsUndersøgelse), og i morgen fredag, vil resultatet blive fremlagt for alle medarbejdere. Vi har fået en svarprocent på 100, hvilket er rigtig flot og vidner om, at medarbejderne gerne vil komme med deres input.

Vi arbejder med kompetenceudvikling, og det vil konkret sige, at der nu bliver lagt planer efter MUS-samtalerne for den enkelte medarbejder. Vi bruger DiSC, som er et rigtig godt værktøj til

personlig og teammæssig udvikling. Dette gør vi, fordi det er vigtigt for os at have tilfredse og glade medarbejdere.

Vi går den grønne vej – det grønne spor:

Vi har nedsat et grønt udvalg, der udgøres af medlemmer fra organisationsbestyrelsen og medarbejdere. Det har vi gjort, da der er vigtigt for FAB at fremme og være med på den grønne dagsorden.

Med hensyn til bæredygtigt byggeri har vi fokus på dette både ved nybyggerier og helhedsplaner. I denne forbindelse er det også vigtigt med kompetenceudvikling, og dette arbejde fortsætter også i 2020.

Vi har også grønne tiltag i driften; her bruger vi for eksempel det mere miljøvenlige ukrudtsmiddel "ecostyle" til ukrudtsbekæmpelse. Flere grønne tiltag i driften, vil det grønne udvalg også fremadrettet arbejde videre med.

Vi tager vores sociale og almene ansvar alvorligt - det røde spor:

Vi tager det sociale ansvar alvorligt, og vi har fokus på at bo alment. Det var planen, at vi skulle have haft dette emne på afdelingsmøderne i 2020, men det er et stort og komplekst emne, der skal formidles ordentligt til beboerne, og det er derfor blevet vurderet, at vi venter til de ordinære møder i 2021 med dette emne.

I 2019 har vi været sponsorer på HCA-festivalen, hvilket vi syntes har givet FAB rigtig meget, og det bliver spændende at arbejde videre med i 2020.

Vores medarbejdere skal klædes på til at kunne arbejde med beboere, som har en vanskelig adfærd. Dette emne havde vi også med på vores afdelingsbestyrelseskursus i oktober 2019. Der arbejdes ligeledes med dette både i vores kundeservice og i driften, da vi er opmærksomme på de udfordringer, sådanne beboere kan give for vores personale, og for øvrige beboere.

Bestyrelsens udvikling

Når organisationen, lederne og medarbejderne udvikler sig, er det også nødvendigt at bestyrelsen udvikler sig.

Det har vi så valgt blandt andet at gøre med BUS-samtaler, her er det hvert enkelt bestyrelsesmedlem som har en samtale med formanden, nøjagtig som en medarbejdersamtale. Det har været lærerigt, og vi har rykket os en del i bestyrelsen efter disse samtaler.

FAB skal have en professionel bestyrelse, hvilket vi får ved, at vi ikke *sidder* i en bestyrelse, men at vi *arbejder* i en bestyrelse.

Ghetto-indsatserne

Status på denne indsats, som vi er blevet pålagt af regeringen, er, at vi ser det som en opgave, der skal løses, og lige nu gælder det om, at få det bedste ud af det.

I Vollsmose, som er en hård ghetto, skal vi have fjernet en del af vores boliger. Dette blev vedtaget i foråret på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, så her er den lovbestemte udviklingsplan godt i gang. Vi vil løbende orientere jer omkring disse planer.

Vores afdeling Riisingsparken, har været i vælten, på det sidste. Riisingsparken kan risikere at blive en hård ghetto, og på dette grundlag har vi tilbudt flyttehjælp til de kriminelle, som har fået en dom i 2019, med det formål at undgå at blive en hård ghetto. I forlængelse heraf har vi haft besøg af boligministeren, så han kunne komme ud for at se området. Dette var et rigtig godt besøg og senere på dagen havde han et BL-arrangement i Svendborg.

I Korsløkken, arbejder vi meget fokuseret og målrettet, med hensyn til udlejningen af boliger til de 'rette' beboere. Og gør vi i blandt andet i samarbejde med BoligSocialt Hus. Lige nu har det en stor betydning, hvem vi udlejer til, i forhold til "ghettolisten" og der sker vis sortering ud fra

godkendte kriterier, det betyder, at vi ikke udelukkende udlejer efter ventelisterne derude lige pt. Vores ansøgere skal kunne dokumentere flere ting omkring f.eks. beskæftigelse og uddannelse, inden de kan opnå en bolig, og dette giver mere manuelt arbejde i vores kundeservice.

Omkring nybyggerier har vi gang i rigtig meget. Vi har en stærk organisation, og vi er gode til at arbejde på tværs, hvilket det også kræver for at få det hele i forbindelse med disse store projekter til at lykkes. Fra BL og Landsbyggefonden får vi da også tilbagemeldinger om, at vi har en stærk organisation i FAB.

Vi har gang i 7 helhedsplaner i Odense, som samlet har en anlægssum på ca. kr. 3,5 milliarder, og som omhandler ca. 2.700 boliger. Gennem disse helhedsplaner opnår vi fremtidssikrede boliger, og vi mener derfor, at pengene er givet rigtig godt ud.

Vi afleverede 2 nybyggerier i 2018, og i 2019 vil der blive afleveret 3, ligesom der også vil stå 3 nybyggerier klar i 2020. Tankefuld etape II, kører derudad, hvilket Gartnerbyen også gør, så der er godt gang i byggeprojekterne i FAB.

Med hensyn til vores udviklingsprojekter, så har vi blandt et seniorbofællesskab i Krogsbølle i proces samt nogle boliger og et fælleshus i Otterup. Gartnerbyen etape II, der kunne være handicapvenlige boliger til unge, er i støbeskeen lige nu. Desuden arbejdes der med Thors Have i Odense V samt yderligere to projekter, hvor vi også lige skal have kommunerne med.

Vi har en del boligafdelinger, der ligger langs letbanen i Odense, hvilket vi tror på bliver rigtig godt, når den engang bliver helt færdig. Vi tror på, at det efterfølgende vil blive lettere at få lejet boligerne ud, så vi er godt tilfredse med forløbet af letbanen.

Der var et spørgsmål fra salen til beretningen omkring dispositionsfonden, og hvor meget den vil vokse de næste 10 år, samt at det virker noget uklart, hvad man må bruge midlerne til. Her blev der henvist til, at det ville blive gennemgået i forbindelse med årsregnskabet lidt senere på mødet.

Yderligere et spørgsmål til beretningen, lød på problematikken, der kunne være omkring tidsregistrering af medarbejderne, hvilket nok ikke vil give glade medarbejdere. Hertil blev der svaret, at der ikke er tale om en tidsregistrering af den enkelte medarbejder, men derimod at vi registrerer den tid, der bruges i de enkelte afdelinger af hensyn til en mere rimelige udgiftsfordeling. Dette gøres også for at beskytte vores medarbejdere, da nogle medarbejdere har været beskyldt for ikke at være nok i den pågældende afdeling.

Der kom en tilføjelse til spørgsmålet fra en formand, hvis afdeling hører til et driftscenter. For den pågældende afdeling er det vigtigt, at de kun skal betale for den ydelse som medarbejderen rent faktisk yder i denne afdeling.

Endnu et spørgsmål til beretningen omkring BUS-samtaler, omkring at man her skal passe lidt på, da beboerne jo ikke er ansatte, som det gælder ved MUS-samtaler. Hertil blev der svaret, at det er trenden med BUS-samtaler, og at det er vigtigt for formanden at få en samtale med de enkelte bestyrelsesmedlemmer, hvilket bestyrelsen er enige i. Det handler mere om at udvikle samarbejdet i bestyrelsen til gavn for alle.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen, som herefter enstemmigt blev godkendt.

ad pkt. 5): Kirsten Eriksen informerede om, at årets resultat i organisationen er realiseret med et overskud på kr. 1.216.852,00 som overføres til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen udgør samlet ved regnskabsårets afslutning kr. 211.402.546,00, som fordeles med kr. 170.867.793,00 i dispositionsfonden og kr. 40.534.753,00 i arbejdskapital.

I året er der udbetalt ca. 5,3 mio. kr. fra dispositionsfonden. Dette nettobeløb er udtryk for den andel af bevilgede tilskud, som er kommet direkte til udbetaling.

Der er udarbejdet regnskaber for i alt 96 afdelinger, hvoraf 8 udviser et underskud og 88 afdelinger realiserer et overskud af varierende størrelse. Alle afdelingers resultater er overført til resultatkontoen i overensstemmelse med reglerne.

Budgettet for 2020/21 blev kort gennemgået på mødet, og konklusionen på budgettet er, at administrationsbidraget vil udgøre kr. 3.300,00 pr. lejemålsenhed i 20/21.

Slides fra regnskabsgennemgangen vedlægges referatet.

Spørgsmålet omkring størrelsen på dispositionsfonden blev gentaget, og der var udtryk for, at det er bestyrelsens ansvar, at denne vokser for hvert år.

Hertil blev der svaret at bestyrelsen tildeler midlerne fra FAB's dispositionsfond efter oplæg fra administrationen, og her er det vigtigt for bestyrelsen, at midlerne udnyttes på bedste vis og kommer ud og arbejder i hele organisationen og ikke kun i de store afdelinger i Odense.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at dispositionsfonden på bedste vis både yder en hjælpende hånd ved særligt opståede problemer og i andre sammenhænge på den lidt længere bane.

De konkrete formål, som der bevilges midler fra dispositionsfonden til, er med udgangspunkt i det lovgivningsmæssige formål for dispositionsfonden, nemlig at sikre afdelingernes eksistens.

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital der skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Dispositionsfonden skal være med til at sikre afdelingernes fortsatte eksistens gennem støtte til renovering, sociale indsatser m.v.

Da regnskaberne kun viser det netto-udbetalte samlede tilskud for det aktuelle regnskabsår, er der behov for en visning af samlede bevilgede tilskud og derfor er der udarbejdet en prognose for dispositionsfondens udvikling over de kommende 10 år.

På mødet blev i der præsenteret et overblik over forventninger til bevilgede tilskud over de kommende år i hovedtal. Samtidig blev der kort orienteret om brug af dispositionsfondsmidler til finansiering i helhedsplaner, såkaldte MANKO-lån.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskabet, blev dette enstemmigt godkendt

ad pkt. 6): Bortfalder, da der ikke var indkommet nogen forslag.

ad pkt. 7): Erling Nielsen modtog genvalg, som blev genvalgt uden modkandidater.

ad pkt. 8): Erling Nielsen anbefalede på bestyrelsens vegne valg af Ib Poulsen, der blev valgt som næstformand uden modkandidater.

ad pkt. 9a): En mundtlig afstemning blandt de opstillede kandidater gav følgende resultat:

Bjarne Andersen, Fyrreparken	genvalgt for 2 år
Kirsten Tønnes, Odense	genvalgt for 2 år
Annelis Pedersen, Korslækkeparken B	genvalgt for 2 år
Jan Andersen, Odense Havn	genvalgt for 2 år
Lars Lindgaard Nielsen, Trinekær	nyvalgt for 1 år

De siddende bestyrelsesmedlemmer er således genvalgt og Lars Lindgaard Nielsen nyvalgt, så bestyrelsen består nu af:

Erling Nielsen (formand), Ib Poulsen (næstformand), Susanne Rasmussen, Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Annelis Pedersen, Nishanth Ganeshalingam, Bjarne Andersen, Jan Andersen, Lars Lindgaard Nielsen og Tina Rasmussen (medarbejdervalgt).

Jacob Michaelsen er fortsat selskabets direktør.

ad pkt. 9b): En skriftlig afstemning om valg af suppleanter gav følgende resultat:

Lohne Møllegaard, Tjørnehaven	42 stemmer	1. suppleant
Anders Buhl, Hindehøjen	13 stemmer	2. suppleant
John Riis Søndergaard, Mosegårdsparken B	12 stemmer	3. suppleant

Der var afgivet 2 ugyldige stemmer.

ad pkt. 10): PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

ad pkt. 11): Erling Nielsen ønskede næstformanden og bestyrelsesmedlemmernes tillykke med valget, både de genvalgte og de nyvalgte.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede formanden herefter de fremmødte og dirigenten hævdede mødet kl. 19.45.

Erling Nielsen
Bestyrelsesformand

Ib Poulsen
Bestyrelsesnæstformand

Jacob Michaelsen
Direktør

Britt Strehlau
Dirigent