

Glostrup, den 29. maj 2019

Referat

Den 29. maj 2019

Mødeart: **FA09 - Bestyrelsesmøde**
Mødested: Stationsparken 24, 2.th., 2600 Glostrup
Mødetid: **kl. 17.00**

Deltagere:

	Nikolaj Jørgensen	Formand PAB og FA09
	Else Janhøj	Formand HJEM og næstformand FA09
Afbud	Palle Christensen	Formand HVIDOVREBO
	Alexander Bruhn Skjøth	Formand BAB
	Michael Gravengaard	Formand FSB Gladsaxe
	Niels Kristian Bjerg	Formand Øresundskollegiet
	Erik Andersen	Formand GAA
	Jens Corfitzen	Formand Lægeforeningens Boliger
	Kasper Nørballe	Adm. direktør
	Mia Faurholdt	Chef for ledelses- og udviklingssekretariat

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 21. marts 2019 (*bilag 1*)
 3. Drøftelse af arbejdskapital
 4. Strategiseminar 2020
 5. Bestyrelsestilfredshedsundersøgelse (*bilag 2*)
 6. Valg til eksterne bestyrelser
 7. Strategisk partnerskab med VIBO boligforening
 8. Orienteringspunkter:
 - a. Forslag til fyraftensmøder for bestyrelsesmedlemmer
 - b. Rammeaftaler – Rådgivningsydelser Ingeniør og arkitekt (*bilag 3*)
 - c. Personalenytt
 - d. Nyhedsbrev til alle beboere
 9. Eventuelt
-

1. Valg af dirigent og referent

Alexander Bruhn Skjøth blev valgt som dirigent og Mia Jarbøl Faurholdt blev valgt som referent.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 21. marts 2019

Til udkast til referatet fra bestyrelsesmødet den 21. marts 2019 var der indkommet enkelte bemærkninger fra Erik Andersen og Jens Corfitzen.

Referent, dirigent og formand har behandlet de indkomne bemærkninger, og der er blevet tilføjet enkelte ændringer/præciseringer i det udsendte referat.

Referatet er vedlagt som (*bilag 1*).

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Referatet blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

3. Drøftelse af arbejdskapital

På bestyrelsesmødet den 21. marts 2019 var der en kort drøftelse af den nødvendige størrelse af FA09s arbejdskapital og administrationen anbefalede, at bestyrelsen havde en politisk drøftelse af arbejdskapitalens størrelse samt hvad den kan/skal bruges til.

Lovgrundlag for arbejdskapitalen

Regler om arbejdskapitalen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boligorganisationer m.v. kapitel 9. I reglerne står der ikke noget om størrelsen på arbejdskapitalen for almene administrationsorganisationer (FA09).

For boligorganisationer gælder det, at de kan beslutte, at boligorganisationens afdelinger skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan i 2019 årligt højst udgøre 161 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.119 kr. pr. lejemålsenhed. Hvis arbejds-

kapitalen overstiger dette beløb, ophører bidraget. Hvis arbejdskapitalen nedbringes under dette beløb, kan der på ny indbetales årlige bidrag. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks for april måned 2009 som basis, som Danmarks Statistik beregner.

Hvis der bliver brugt samme beregningsmetode for størrelsen på FA09s arbejdskapital som loven foreskriver for boligorganisationer, ville den højst kunne udgøre $3.119 \times 8.762 = \text{kr. } 27.329.000$. I ovenstående tal er det kun medlemsorganisationernes lejemålsenheder, der er talt med.

Boligorganisationer, som er medlem af en administrationsorganisation, kan beslutte, at afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen helt eller delvist overføres til administrationsorganisationens arbejdskapital. Hvis summen af administrationsorganisationens arbejdskapital pr. lejemålsenhed og medlemmets arbejdskapital pr. lejemålsenhed overstiger ovenstående, ophører afdelingernes bidrag.

En boligorganisation kan beslutte at overføre midler fra arbejdskapitalen som tilskud til boligorganisationens afdelinger. For administrationsorganisationers vedkommende kan midlerne overføres til medlemmer, som er almene boligorganisationer, til videre fordeling blandt disses afdelinger.

Om soliditet

Når der udarbejdes årsrapport for FA09 er soliditetsgraden altid blandt de nøgletal, der trækkes frem, så bestyrelsen har mulighed for at se, hvad FA09 kan tåle. Soliditetsgraden beregnes som $\text{egenkapital} \times 100 / \text{aktiver}$ og giver således et overblik over, hvor meget aktiverne i procent kan falde i værdi, inden der lides tab.

En sund soliditetsgrad bør ligge på mindst 40%, afhængigt af hvor veletableret virksomheden er. Hvis en virksomhed har en lav soliditetsgrad, er den følsom over for tab, fordi den har en forholdsvis lille egenkapital. Er der tale om en høj soliditet, er den økonomiske risiko ret lav – soliditeten er med andre ord god.

Ved udarbejdelse og godkendelse af årsrapporten for FA09 tages stilling til, om soliditeten skal forbedres eller om der skal reinvesteres i virksomheden. En høj

soliditet er ikke nødvendigvis gunstig, hvis det betyder, at den ser sådan ud på grund af manglende udvikling og investeringer.

Soliditet er ikke det samme som likviditet, man kan derfor godt stå med en god soliditet og en dårlig likviditet. Dette er dog ikke tilfældet for FA09, da langt størstedelen af arbejdskapitalen er disponibel.

FA09s arbejdskapital

FA09s arbejdskapital udgør jf. regnskab 2018 kr. 17.978.676. Heraf er der en bunden del på kr. 1.693.898 og en disponibel del på kr. 16.284.778. Af årsrapporten fremgår det, at FA09s soliditetsgrad er på 66,2%.

Medlemsorganisationernes afdelinger indbetaler ikke til FA09s arbejdskapital.

Arbejdskapitalen og dermed soliditeten er opbygget siden 2009. For at sikre en tilstrækkelig arbejdskapital og dermed soliditet, blev hele årets overskud frem til 2014 overført til arbejdskapitalen. Fra 2015 er overskud opdelt mellem medlemsorganisationer og kontraktkunder. Overskuddet fra kontraktkunder er overført til arbejdskapitalen, mens overskuddet fra medlemmer er tilbagebetalt jf. fordelingsnøgle. Der er desuden i år 2017 til 2019 udloddet kr. 600.000 fra arbejdskapitalen som tilskud til en projektansættelse.

På bestyrelsesmødet den 21. marts 2019 blev det besluttet, at eventuelt overskud på kontraktkunder reinvesteres (henlægges) til finansiering af udviklingsinitiativer i FA09.

Konklusion

FA09s arbejdskapital udgør kr. 17.978.778 med en soliditetsgrad på 66,2%. Der opsamles ikke længere overskud i arbejdskapitalen, da overskud fra medlemmer tilbagebetales til medlemsorganisationerne mens overskud på kontraktkunder reinvesteres i forbedringer og udviklingstiltag, der kommer medlemmerne til gavn.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter ovenstående og tager stilling til den nødvendige størrelse på arbejdskapitalen.

Beslutning:

Emnet blev drøftet og det blev besluttet, at FA09s arbejdskapital har en rimelig størrelse på nuværende tidspunkt.

4. Strategiseminar 2020

Forretningsudvalget foreslår, at der i foråret 2020 afholdes et strategiseminar for FA09s bestyrelse og ledergruppen (direktør og de fem afdelingschefer) og at dette planlægges af administrationen i samarbejde med forretningsudvalget.

Formålet med seminaret er, at få udarbejdet en ny overordnet strategi, der angiver rammer og retning for administrationens arbejde frem mod 2025. Herunder særskilt en it- og digitaliseringsstrategi 2020 - 2022 samt en vækststrategi 2020 - 2025 med udgangspunkt i vækst i balance.

Der vil med baggrund i den gennemførte organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse blive set på, om der skal justeres på de ydelser, der leveres fra administrationen og forretningsmodeller for de fem forretningsområder, Økonomi, Udlejning, Ejendomsdrift, Byggeri og renovering samt Ledelse, udvikling og sekretariatsbetjening (it, HR, løn, jura).

Derudover vil der som nævnt i beretningen for 2018 blive set på kommunikation som et nyt forretningsområde. Dette sker for at styrke FA09 og boligorganisationernes interne og eksterne kommunikation.

Forretningsudvalget foreslår, at seminaret afholdes på Slangerupgaard Kursuscenter i Fakse Ladeplads <https://slangerupgaard.dk/kursusophold/>

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager stilling til forretningsudvalgets forslag og finder en dato for afholdelse af strategiseminaret.

Beslutning:

Forretningsudvalgets forslag blev godkendt, og det blev besluttet at afholde strategiseminaret fredag d.13. til lørdag 14. marts 2020 med start kl. 16 på Slangerupgaard Kursuscenter i Fakse Ladeplads

5. **Bestyrelsestilfredshedsundersøgelse**

Efter ønske på bestyrelsens møde den 12. december 2018 fremlagde administrationen et oplæg til en tilfredshedsundersøgelse blandt medlemsorganisationernes organisationsbestyrelser på bestyrelsesmødet den 21. marts 2019. Bestyrelsen fandt en tilfredshedsundersøgelse både anvendelig og hensigtsmæssig – også i forhold til et kommende strategiseminar. Det blev besluttet, at undersøgelsen skal varetages internt, og at administrationen til dette møde har udarbejdet yderligere materiale til drøftelse forud for undersøgelsen. Niels Kristian Bjerg tilbød sin assistance til udførelsen af undersøgelsen, hvilket både bestyrelsen og administrationen takkede ja til.

Administrationen har afholdt møde med Niels Kristian Bjerg, hvor administrationens første udkast til projektbeskrivelse med formål, metode, procesplan samt emner til tilfredshedsundersøgelsen, blev gennemgået. Niels Kristian er kommet med konstruktiv kritik og arbejdet videre med udkastet.

Vedlagt som (*bilag 2*) er foreløbig overordnet projektbeskrivelse samt procesplan. På bestyrelsesmødet den 28. august fremlægges endeligt udkast til spørgeguide til drøftelse og endelig beslutning, hvorefter undersøgelsen igangsættes.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter den foreløbige projektbeskrivelse med tilhørende procesplan samt vurderer eventuelle emner til spørgsmål vedrørende fremtiden for FA09.

Beslutning:

Projektbeskrivelsen og procesplanen blev drøftet og godkendt. På mødet fremkom enkelte kommentarer til spørgeskemaet, der rettes til efterfølgende. Spørgeskemaet fremlægges til endelig godkendelse på FA09s bestyrelsesmøde d. 28. august 2019.

6. **Valg til eksterne bestyrelser**

På bestyrelsesmødet den 21. marts 2019 blev der orienteret om Radius-sagen samt Lone Lund-Rasmussens mandat til at repræsentere organisationernes respektive lån i afdelingerne i forhold til sin post i Nykredits repræsentantskab. Der var også en kort drøftelse om vigtigheden i, at arbejde for en målrettet indsats,

der kan sikre beboerne mest mulig politisk indflydelse, herunder at organisationerne og administrationen kan være repræsenteret i relevante bestyrelser, nævnt mv. samt at punktet skulle drøftes på bestyrelsesmødet i juni 2019.

Regler for valg til eksterne bestyrelser mv.

I kølvandet på den omtalte sag med valg af repræsentanter til bestyrelse i el-selskabet Radius har BL bebudet en undersøgelse af valg til eksterne bestyrelser, herunder hvordan almene beboere har adgang til at medvirke til opstilling og valg af repræsentanter til fx forsyningsselskaber og til realkreditinstitutter. <https://fagbladetboligen.dk/articlelibrary/2019/april/bl-bebuder-undersogelse-af-valg-til-eksterne-bestyrelsesposter/>

Som det yderligere fremgår af artikel af 8. april 2019 i Fagbladet Boligen [Hvem har egentlig stemmeretten, når der skal vælges til realkrediten?](#) er juraen omkring valg af repræsentanter til eksterne bestyrelser, realkreditinstitutioner mv. helt klar. Det er beboerdemokratiet, der har stemmeretten og dermed indflydelse på, hvem der repræsenterer dem og deres interesser. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der har det overordnede ansvar for organisationen og for boligafdelingerne. Det er således organisationsbestyrelserne, der skal varetage boligafdelingernes interesser, herunder de økonomiske interesser.

Som det også blev drøftet på bestyrelsesmødet den 21. marts 2019, er det vigtigt, at den demokratiske proces før, under og efter et valg også er helt på plads. BL vil tage initiativ til at lave en kortlægning af omfanget af valgte repræsentanter, hvor den almene sektor er repræsenteret, og hvordan almene interesser varetages i alt fra vandværker til realkreditinstitutter. Viser denne kortlægning, at der er behov for at rette på procedurer og informationsniveau, så vil BL udarbejde guidelines, som de anbefaler alle deres medlemmer at følge. Beboerdemokrati betyder, at bestyrelser på alle niveauer vælges af beboere og består af et flertal af beboere. Beboerdemokratiet er fundamentet for beboernes indflydelse.

Forretningsudvalgets anbefaling

Det er de respektive medlemmers organisationsbestyrelser, der repræsenterer de enkelte medlemsorganisationer i forhold til valg til eksterne bestyrelser mv.

Som medlem af en administrationsorganisation er der mulighed for, at FA09s bestyrelse i fællesskab bliver enige om, at det kan være relevant at man som administrationsorganisation er repræsenteret i en ekstern bestyrelse, for at sikre sig

den størst mulige indflydelse, hvilket kan være sværere at opnå som selvstændig boligorganisation.

Proces

Administrationen vil gøre boligorganisationerne opmærksom på kommende valg mv, når der kommer henvendelser, indkaldelser mv. fra boligorganisationernes eksterne samarbejdspartnere. Såfremt administrationen eller et af medlemsorganisationerne synes, at det kunne være relevant med en fælles repræsentant i en eventuel bestyrelse, repræsentantskab eller lignende, udsender administrationen en mail til FA09s bestyrelsesmedlemmer, hvori der bedes om den respektive boligorganisations mandat. Proceduren for videregivelse af medlemsorganisationens mandat aftales i de respektive medlemsorganisationer.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter ovenstående samt tager stilling til forretningsudvalgets anbefaling og proces vedrørende valg til eksterne bestyrelser, repræsentantskaber mv.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forretningsudvalgets anbefaling og godkendte dette med den tilføjelse, at der skal foreligge en skriftlig fuldmagt ved brug af boligorganisationernes stemmer. Derudover blev der givet en tilkendegivelse af, at der skal handles under hensyntagen til tidsfrister.

7. Strategisk partnerskab med Boligforening VIBO

På bestyrelsesmødet den 21. marts 2019 godkendte bestyrelsen under det lukkede punkt administrationens anbefaling om at indgå et strategisk partnerskab med Boligforeningen VIBO.

Baggrunden for administrationens anbefaling af at indgå en samarbejdsaftale med VIBO er, at de ansatte i FA09 og VIBO gennem de seneste år har haft et uformelt samarbejde, hvor videndeling og sparring har givet begge organisationer en stor værdi. Derudover vil det på mange områder styrke FA09s organisation og der vil være mulighed for at spare en del penge på nogle af de investeringer, der skal foretages de kommende år for til stadighed at sikre en løbende udvikling af FA09.

Da VIBO først skulle behandle det strategiske samarbejde i april eller maj 2019, blev det besluttet, at der ikke kunne kommunikeres om punktet, før end VIBO havde haft lejlighed til at træffe beslutning om samarbejdet. Administrationen blev bemyndiget til at kommunikere offentligt om samarbejdet såfremt VIBO sagde ja til samarbejdet og at bestyrelsen ville blive orienteret inden en eventuel offentliggørelse.

Kasper Nørballe orienterede om, at noget af det første man ville se på, var en fælles kommunikationsmedarbejder, der kan løfte kvaliteten af hjemmeside og den interne og eksterne kommunikation.

VIBOs bestyrelse har godkendt samarbejdsaftalen og både medarbejdere og FA09s bestyrelse er orienteret om dette.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Aftalen om et strategisk partnerskab med VIBO blev underskrevet d. 27. maj 2019.

8. Orienteringspunkter

a. Forslag til fyraftensmøder for bestyrelsesmedlemmer

På FA09s bestyrelsesmøde den 4. oktober 2018 drøftede bestyrelsen relevante temaer til eventuelle kommende fyraftensmøder i FA09. At afholde fyraftensmøder/gå-hjem møder er et af flere konkrete initiativer til opfyldelse af den strategiske målsætning "Øget understøttelse af den beboerdemokratiske opgave" jf. FA09s strategi 2020 og samtidigt et udtalt ønske fra FA09s bestyrelse.

På mødet blev følgende emner nævnt:

- *De nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer bliver klædt bedre på til det fremtidige bestyrelsesarbejde.*
- *Budget- og regnskabsforståelse. Når afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal godkende disse, er det vigtigt de forstår at læse budget og regnskab.*
- *Dirigentrollen*

Administrationen foreslår, at der med udgangspunkt i de ovenstående emner planlægges følgende kurser til afholdelse i efteråret 2019 og foråret 2020:

Dirigentrollen. Der arrangeres et fyraftensmøde i FA09s regi med udgangspunkt i et skræddersyet kursus fra BL. Herefter vil der eventuelt være mulighed for at danne et dirigentkorps blandt FA09s medlemsorganisationer. Kurset foreslås planlagt i medio august 2019.

Ny i afdelingsbestyrelsen for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Der arrangeres et fyraftensmøde internt i FA09s regi med afholdelse af faglige personer i administrationen. Kurset foreslås planlagt ultimo oktober 2019.

Budget- og regnskabsforståelse. Afdelingsbestyrelserne klædes på til budget og regnskabsforståelse ved et internt fyraftensmøde i FA09 regi. Kurset foreslås planlagt i foråret 2020.

I 2019 har der været afholdt et fyraftensmøde/mini konference med titlen "Fra FNs verdensmål til hverdagsmål". Det blev afholdt den 28. februar 2019 på Hotel Scandic i Glostrup. Der var deltagelse af ca. 50 organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og administrationen har efterfølgende modtaget positive tilbagemeldinger fra deltagerne.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter og tager stilling til ovenstående forslag og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget og tog orienteringen til efterretning.

b. Rammeaftaler – rådgivningsydelser ingeniør og arkitekt

FA09 har udarbejdet EU-udbud af rammeaftaler for rådgivningsydelser indenfor ingeniør- og arkitektdisciplinen. Der er udbudt fem rammeaftaler:

- Arkitekt – mindre og større sager
- Ingeniør – mindre og større sager
- Granskning af DV-planer (den lovpligtige gennemgang)

Resultatet af de fem rammeaftaler vedlægges som (*bilag 3*).

Ud over de boligorganisationer som FA09 administrerer, har VIBO, Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Det sociale Boligselskab Brøndbyparken samt Glostrup Boligselskab mulighed for at trække på rammeaftalen.

Forretningsudvalget anbefaler, at der ikke tages rammeaftalegebyr for medlemsorganisationer mens der betales et gebyr på kr. 10.000 ekskl. moms for kontrakt-kunder og de øvrige boligorganisationer, der er nævnt ovenstående. Såfremt FA09 står for udarbejdelse af Mini-udbud på rammeaftalen for andre end medlemsorganisationerne, faktureres dette efter medgået tid jf. ydelseskatalogets takster.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender administrationens anbefaling af opkrævning af rammeaftalegebyr samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte administrationens anbefaling og tog orienteringen til efterretning.

c. Personalenytt

Intern omflytning

Som opfølgning på den gennemførte arbejdspladsvurdering (APV), igangsættes den 21. juni 2019 en intern flytning med det formål at reducere støjgener, hvor:

- Økonomiafdelingen flytter til der, hvor ejendomsdriftsafdelingen pt. er placeret. De to lukkede lokaler (der hvor John Fletting pt. sidder og hvor Kasper Nørballe sad tidligere) bliver en del af økonomiafdelingen.
- Ejendomsdrift og Byggeri og Renovering flytter til der, hvor økonomi sidder.
- Nuværende revisorkontor inddrages til Ledelses- og udviklingssekretariatet.
- Døre, som udmeldt på personalemødet i maj, opsættes som planlagt i forlængelse af fælles/frokostområdet, så støj herfra reduceres.

Nye medarbejdere

Der er lavet aftale med ny økonomielev, som starter den 1. september 2019

Der har været en opsigelse i økonomiafdelingen. Rekrutteringen af ny økonomi-medarbejder pågår.

Der orienteres mundtligt om opsigelse og ansættelserne på mødet.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d. Nyhedsbrev til alle beboere

Administrationen udsender nyhedsbrev til alle beboere i de almene boligorganisationer der er administreret af FA09. Nyhedsbrevet vil bl.a. indeholde information om de nye udlejningsregler der træder i kraft den 1. juli 2019.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Eventuelt

Der er repræsentantskabsmøde den 6. juni 2019.

Der er bestyrelsesmøde den 28. august 2019.

Kasper orienterede om de politiske hverv og bestyrelsesposter han i arbejdsmæssig sammenhæng bestrider. Dette omfatter pt.:

Bestyrelsesmedlem 2. kreds BL

Bestyrelsesmedlem Energi og Miljø

Bestyrelsessuppleant Almen-Net

Medlemskab af Direktørforeningen.

Medlem af Realkredit Danmarks storkunderåd