

Glostrup, den 9. december 2020

## Referat

## 9. december 2020

Mødeart: **FA09 - Bestyrelsesmøde**

Mødested: Teams

Mødetid: **kl. 17.00 – kl. 18.30**

### Deltagere:

	Nikolaj Jørgensen	Formand PAB og FA09
	Palle Christensen	Formand HVIDOVREBO og næstformand FA09
	Jette Philipsen	Formand HJEM
	Alexander Bruhn Skjøth	Formand BAB
Afbud	<a href="#">Michael Gravengaard</a>	<a href="#">Formand FSB Gladsaxe</a>
	Niels Kristian Bjerg	Formand Øresundskollegiet
	Erik Andersen	Formand GAA
Afbud	<a href="#">Jens Corfitzen</a>	<a href="#">Formand Lægeforeningens Boliger</a>
	Christopher Røhl Andersen	Formand Grønjordskollegiet
	Kasper Nørballe	Adm. direktør
	Mia Faurholdt	Chef for ledelses- og udviklingssekretariat
	Henrik Meyer Rasmussen	Økonomichef

<b>Dagsorden</b> .....	3
<b>1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 7. september 2020</b> .....	3
<b>2. Meddelelser</b> .....	3
2.1 Personalenytt.....	3
2.2 Ny aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 .....	3
2.3 COVID-19 .....	4
2.4 Eksterne bestyrelsesposter.....	4
<b>3. Orientering fra udvalg</b> .....	5
3.1 Forretningsudvalget .....	5
3.1.1 Mødekalender.....	5
3.1.2 Strategiseminar.....	5
3.1.3 Styringsdialog .....	6

<b>4. Gennemgående punkter</b>	6
4.1 Revisionsprotokol	6
4.2 Opfølgning på økonomi	7
<b>5. Punkter relateret til årets gang</b>	7
5.1 Ledelsesrapport 2020, analyser og handleplaner 2021	7
5.2 Budget og ydelseskatalog 2021	10
<b>6. Punkter relateret til mødets temaer</b>	11
6.1 Revidering af strategien	11
6.2 Input til årsrapporten	11
<b>7. Eventuelt</b>	12
<b>8. Bilag</b>	12
Bilag 1 - Referat af bestyrelsesmøde den 7. september 2020	12
Bilag 2 - Retningslinjer ved COVID-19 smitte	12
Bilag 3 - Udkast til mødekalender 2021	12
Bilag 4 - ISAE 3402-erklæring vedrørende it-kontroller i forhold til UNIK bolig 4	12
Bilag 5 - Ledelsesrapport 2020 med analyser og handleplaner 2021	12
Bilag 6 - Endelig budget 2021	12
Bilag 6a - Ydelseskatalog 2021	12
Bilag 7 - Oversigt over forslag til fakta- og nøgletal	12

## Dagsorden

Godkendelse af dagsordenen.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen godkender dagsordenen.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen godkendte dagsordenen.*

*Nikolaj Jørgensen blev valgt som mødeleder og Mia Jarbøl Faurholdt blev valgt som referent. Nikolaj Jørgensen bød velkommen til Christopher Røhl Andersen, hvorefter der var en kort præsentation af mødedeltagerne.*

### 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 7. september 2020

Referatet er vedlagt som (bilag 1).

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen godkender referatet.

**Beslutning:**

*Referatet blev godkendt uden yderligere bemærkninger.*

### 2. Meddelelser

#### 2.1 Personale nyt

**Ansættelser og fratrædelser**

Der er ansat en projektleder til Byggeri- og renoveringsafdelingen, der starter den 15. januar 2021.

Vores nyligt udlærte elev er ansat i et barselsvikariat i udlejningen. Vikariatet udløber til september 2021.

#### 2.2 Ny aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

Der er afholdt forhandlingsmøder mellem boligministeriet, BL og KL om en fornyet effektiviseringsaftale frem til 2026. Det aktuelle udkast – der forventes færdigt ultimo 2020 – indeholder nedenstående elementer:

- En fortsættelse af et samlet effektiviseringsmål for hele sektoren under ét, og at effektiviseringsgevinster forbliver hos beboerne
- Fokus på effektive indkøb af varer- og tjenesteydelser

- Fokus på de 20% af afdelingerne, der ikke er effektive (røde). De pålægges ikke sparekrav, men der skal forelægges en effektiviseringsredegørelse i styringsdialogen
- Bedre rammer for det kommunale tilsyn
- Energieffektiviseringer
- Fokus på rammerne for henlæggelser til vedligehold
- Overgang til lokalt forankret effektiviseringsindsats fra 2027

## 2.3

### COVID-19

De officielle retningslinjer fra sundhedsmyndighederne ændres som bekendt løbende. Den 23. oktober 2020 kom der nye restriktioner, der bevirkede at mange arrangementer, kurser og møder måtte aflyses. Antallet af deltagere må ikke overstige 10, medmindre det kan afholdes med koncertlignende opstilling. Derfor blev også julefrokosterne i afdelingerne og i administrationen aflyst. Det planlagte strategiseminar i administrationen måtte ligeledes udskydes.

Samtlige medarbejdere gør deres bedste for at sikre en forsvarlig arbejdsdag samt at yde beboerne den nødvendige service. Det har været nødvendigt og hensigtsmæssigt i nogle afdelinger, at reducere de fysiske beboerhenvendelser på ejendomskontorerne. Der kommunikeres løbende om retningslinjer mv. Senest er der sendt retningslinjer ud ved COVID-19 smitte. Disse er vedlagt som (*bilag 2*). Ejendomspersonalet hænger løbende nyeste informationsmateriale op de relevante steder.

## 2.4

### Eksterne bestyrelsesposter

På kredsvalgmødet den 19. oktober 2020 blev Kasper Nørballe valgt som næstformand i BLs 2. kreds. Dette betyder samtidig, at Kasper Nørballe indtræder i BLs bestyrelse.

#### Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen i punkt 2.1 – 2.4 til efterretning.

#### **Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen ønskede Kasper tillykke med valget som næstformand i BLs 2. kreds og med medlemskabet af BLs bestyrelse.*

*Alexander orienterede om at der er valg til HOFORs brugerbestyrelse i 2022.*

### **3. Orientering fra udvalg**

#### **3.1 Forretningsudvalget**

Der er afholdt møder i forretningsudvalget den 9. oktober og 25. november 2020. På møderne er nedenstående emner blevet drøftet og det er besluttet, at forretningsudvalget afholder 4 årlige ordinære møder forud for bestyrelsesmøderne, hvor dagsorden og eventuelle punkter drøftes.

Forretningsudvalget har drøftet bestyrelsesmedlemmers mulighed for deltagelse i kurser og uddannelse og vil i forbindelse med bestyrelsesmødet i 3. kvartal tage dette op under temaet Bestyrelsesevaluering og udvikling.

##### **Det indstilles:**

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

##### **Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

#### **3.1.1 Mødekalender**

Udkast til mødekalender for 2021 er vedlagt som (*bilag 3*).

##### **Det indstilles:**

- at bestyrelsen godkender mødekalenderen og drøfter om der skal afholdes et seminar.

##### **Beslutning:**

*Bestyrelsen godkendte mødekalenderen.*

#### **3.1.2 Strategiseminar**

På bestyrelsesmødet den 7. september 2020 blev det besluttet, at forretningsudvalget skulle komme med et oplæg med forslag til indhold og dato til det kommende strategiseminar, der skal afholdes en lørdag i første kvartal 2021. Forretningsudvalget foreslår, at seminaret afholdes lørdag den 27. februar 2021 med nedenstående emner som alle er nogen, der har været udskudt fra tidligere møder og det aflyste seminar i marts 2020.

- God selskabsledelse, herunder bestyrelsens forretningsorden
- Gennemgang og revidering af FA09s forretnings-/bæredygtighedsmodel, herunder en drøftelse om hvordan vi skaber værdi for medlemsorganisationerne, medarbejdere og samfundet.
- Gennemgang af Strategi 2025 og de tre strategiske indsatser, herunder input til de strategiske indsatser.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen drøfter forretningsudvalgets forslag og træffer beslutning om emner og dato for afholdelse strategiseminar i 2021.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen drøftede forretningsudvalgets forslag og godkendte ovennævnte forslag til emner og dato for afholdelse af seminaret. Det blev besluttet, at seminaret skal afholdes på enten hotel Scandic i Glostrup eller hotel Scandic i Hvidovre, forudsat at de nødvendige retningslinjer i forhold til COVID-19 kan overholdes.*

## 3.1.3

**Styringsdialog**

Glostrup Kommune aflyste styringsdialogmødet den 21. januar 2020.

På sidste møde besluttede bestyrelsen, at forretningsudvalget deltager på styringsdialogmødet. Der er ikke noget nyt fra Glostrup Kommune vedrørende ny dato for Styringsdialogmøde.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

**4. Gennemgående punkter****4.1 Revisionsprotokol**

Administrationen har fået udarbejdet den årlige ISAE 3402-erklæring vedrørende it-kontroller i forhold til UNIK bolig 4.

Den overordnede konklusion er, at FA09 har retvisende, hensigtsmæssige og effektive kontroller af UNIK bolig 4. Nedenstående er uddrag fra erklæringen:

*Konklusion*

*På grundlag af den udførte revision er det vores vurdering, at*

*a) beskrivelsen af generelle kontroller omkring UNIK Bolig 4-systemet, således som de var udformet og implementeret i hele perioden fra 1. oktober 2019 til 30. september 2020, i alle væsentlige henseender er retvisende.*

*b) kontrollerne, som knytter sig til de kontrolmå1, der er anført i beskrivelsen, i alle væsentlige henseender var hensigtsmæssigt udformet i hele perioden fra 1. oktober 2019 til 30. september 2020, og*

*c) de testede kontroller, som var de kontroller, der var nødvendige for at give høj grad af sikkerhed for, at beskrivelsen blev nået i alle væsentlige henseender, har fungeret effektivt i hele perioden fra oktober 2019 til 30. september 2020.*

Erklæringen omfatter perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 og er vedlagt som (bilag 4).

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen tager orienteringen om den udførte revision til efterretning.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen om den udførte revision til efterretning.*

## 4.2 Opfølgning på økonomi

### **Prognose for regnskab 2020**

På bestyrelsesmødet den 7. september 2020 orienterede administrationen om, at der forventes et overskud til fordeling hos medlemmerne på ca. kr. 1,5 mio. Der er ikke efterfølgende indtruffet begivenheder der har ændret på dette.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 5. Punkter relateret til årets gang

### 5.1 Ledelsesrapport 2020, analyser og handleplaner 2021

Ledelsesrapport 2020 redegør for administrationens arbejde med årets handleplaner samt de overordnede målsætninger i Strategi 2020. Rapporten er samtidig dokumentation for den gennemførte egenkontrol i det forløbne år, som sammen med FA09s årsrapport (økonomistyring) og årsregnskab vil indgå i bestyrelsens årsberetning for 2020. FA09s årsrapport 2020 vil ligeledes indeholde en mere uddybende beskrivelse af årets gang, opgaver og begivenheder – både i FA09 og på ejendomskontorerne. Årsrapport og årsberetning udarbejdes i foråret 2021.

2020 var året, hvor de sidste handleplaner for Strategi 2020 skulle i mål. De sidste fire år er der arbejdet målrettet med en række fastlagte handleplaner under de tre strategiske målsætninger:

- Effektiv administration og drift med vækst i balance

- Attraktiv arbejdsplads præget af samarbejde og udvikling
- Øget samarbejde og understøttelse af den beboerdemokratiske opgave

Som i mange andre organisationer og virksomheder vendte COVID-19 op og ned på dagligdagen og nogle af de planlagte handleplaner måtte udskydes mens andre kom til. Der var for alvor brug for at fremrykke en række digitale udviklingsprojekter, herunder Microsoft Teams: implementering og brug af teams, implementering af det digitale registreringssystem, Intempus, samt nyt digitalt telefonsystem. Administrationen vil også afprøve muligheden for at afholde webinarer fx om Serviceaftaler og ny i bestyrelsen, budget og regnskab mv, for beboerdemokrater i 2021.

Nedenstående er nævnt de emner som ledelsesrapporten 2020 og handleplanerne 2021 omhandler. Ledelsesrapport 2020 med analyser og handleplaner 2021 vedlægges som (*bilag 5*).

### **Resultaterne af årets arbejde med handleplaner 2020:**

- Handleplan for nyt koncept for forretningsgange med en optimering og digitalisering af arbejdsgange: udarbejdelse og digitalisering af forretningsgange og arbejdsgange og instrukser. Denne er blevet opfyldt og det skal sikres, at der sker løbende opdatering ud fra den angivne ansvarsstruktur.
- Handleplan med øget fokus på samarbejdsrelationerne i FA09. Igangsættelse af ny MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse) i slut november 2020, både i administrationen og på ejendomskontorerne.
- Handleplan for kompetenceudvikling af ejendomsmestrene med kompetenceafklaring samt uddannelsesforløb for ejendomsmestre: Denne handleplan blev grundet Corona situationen sat i bero. Allerede i starten af året betød COVID-19, at kursustilbud eller kompetenceløft ikke var muligt i det omfang, det var ønsket. Denne handleplan ønskes derfor som handleplan for år 2021.
- Handleplan for kommunikation med en styrkelse af både intern og ekstern kommunikation. Den interne kommunikation er blevet styrket ved hjælp af bl.a. nyhedsbreve og informationsmateriale – både i administrationen og på ejendomskontorerne. Der arbejdes på at styrke FA09 og boligorganisationernes digitale tilstedeværelse, bl.a. på LinkedIn, så dette medie i højere grad benyttes til at styrke fortællingen om både FA09 og medlemsorganisationerne til omverdenen. Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsstrategi til Strategi 2025.
- Handleplan med øget videndeling til boligorganisationerne: Denne bliver en del af næste års arbejde med kommunikationsstrategien.
- Handleplan for uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer med rådgivning om serviceniveau/serviceaftaler i afdelingerne i 2020. Alle indgåede serviceaftaler bruges aktivt i arbejdet med samdriftsmodeller. Serviceaftalerne giver et øjebliksbillede af, hvor der kan effektiviseres yderligere og er et vig-



tigt arbejdsredskab i hverdagen. Det gælder, at 78 % godkendte serviceaftaler er i hus. Der er pt. 22% serviceaftaler ude til behandling i de respektive afdelingsbestyrelser, som forventer at få godkendt i løbet af november/december. Der forventes opnået tæt på 100 % målopfyldelse ved udgangen 2020.

### **Analyse af fælles indkøb og udbud**

Gennem det sidste år har vi haft fokus på at analysere, hvorvidt der kan opnås besparelser ved fx at indgå rammeaftaler om fælles indkøb og udbud af varer og tjenesteydelser, både inden for de enkelte boligorganisationer og på tværs af medlemsorganisationerne. For at understøtte effektiviseringsdagsordenen og dermed undersøge muligheder for opnåelse af større besparelser ved kvalificeret indkøb er det vurderet, at der skal igangsættes en ekstern analyse af området indkøb af varer- og tjenesteydelser samt udbud i 2021.

Analysen igangsættes med økonomi fra FA09s egenkapital og skal udmønte sig i en anbefaling som forelægges FA09s bestyrelse.

### **Administrationens forslag til nye handleplaner for 2021:**

Der er udvalgt 6 handleplaner for 2021 inden for de tre strategiske indsatser.

#### ***Bæredygtig organisation:***

- Handleplan opfølgning på MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse 2020)
- Handleplan for opfølgning af kompetenceudvikling af ejendomsbestyrelserne/ledere.

#### ***Digitalisering og digital transformation:***

- Handleplan: granskning af dv-planer
- Handleplan for digitalt optimeringsprojekt: udlejning uden hænder

#### ***Kommunikation:***

- Handleplan: implementering af beboer App'en: FA09 Mit hjem
- Handleplan: øget digital kommunikation med beboerne

#### **Det indstilles:**

- at bestyrelsen drøfter og godkender ledelsesrapport 2020 og handleplaner for 2021.

#### ***Beslutning:***

*Bestyrelsen drøftede og godkendte ledelsesrapport 2020 og handleplaner for 2021 samt at der igangsættes en ekstern analyse af indkøb og udbud. Administrationen kommer med oplæg til proces og pris i første halvår af 2021.*

*Der blev kvitteret for en god og informativ ledelsesrapport.*

## Budget og ydelseskatalog 2021

På bestyrelsesmødet den 24. juni 2020 fremlagde administrationen udkast til korrigeret budget for 2021. På mødet blev der spurgt ind til forskellige forhold, som administrationen efterfølgende svarede på i mail af 15. juli 2020. Konklusionen i mailen var, at administrationen på det kommende møde (7. september 2020) ville forelægge et korrigeret budget 2021, hvori der tages højde for tilgang af Grøn-jordskollegiet og at alle decentralt ansatte, herunder Øresundskollegiet bliver ansat i FA09.

På bestyrelsesmødet den 7. september 2020 drøftede bestyrelsen årshjulet, herunder at den endelige budgetgodkendelse flyttes til bestyrelsesmødet i 4. kvartal.

I det endelige budget for 2021 er der taget højde for ovenstående. Som følge af øget byggeaktivitet er der ansat en ekstra medarbejder i Byggeri- og Renovering, således at antallet af budgetterede medarbejdere er 47. Det kan være nødvendigt at ansætte flere medarbejdere i Byggeri og Renovering i løbet af 2021. Udgiften til ovenstående medarbejder og eventuelle nye medarbejdere i Byggeri- og Renovering vil blive dækket af øgede indtægter på byggesagshonorar.

Som det fremgår af det endelige budget 2021, har det ikke været muligt at udarbejde et nulbudget som tidligere antaget, men været nødvendig at forhøje administrationshonoraret med 1,89%. Dette skyldes hovedsageligt, at overenskomsterne for 2020 og frem, først er blevet færdigforhandlet ultimo 2020. De forventede overenskomstmæssige lønstigninger holdt ikke stik, da lønstigningen for 2020 og 2021 for FA09 ligger på 2,4%, hvilket er højere end tidligere forventninger og dertil hørende estimater for 2020 og for 2021.

Det har været nødvendigt at gå budgettet grundigt igennem for at justere indtægter og finde besparelser med den viden vi har nu, samt at der ikke længere budgetteres med overskud i FA09.

Nedenstående tabel viser at udviklingen på administrationshonoraret over de seneste fem år har været på 6,2% mens stigningen i overenskomster har været på 11,8%. Da langt de fleste omkostninger i FA09 er lønninger betyder det at der er sket en relativ effektivisering.

	Ændring 2021-2017	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Adm. honorar pr. lejemål inkl. moms.		3.636	3.569	3.494	3.633	3.494	3.424
Ændring - ift. året før i %	<b>6,2%</b>	1,9%	2,1%	-3,8%	4,0%	2,0%	
Overenskomst - lønstigning i %	<b>11,8%</b>	2,4%	2,4%	2,6%	2,5%	1,5%	

### Ydelseskatalog 2021

I ydelseskataloget er der under punkt 3.1.4 tilført en ydelse vedrørende udførelse af intern granskning af DV-planer og indberetning til Landsbyggefonden samt at DV-planerne er 20-årige. Priserne i ydelseskataloget er reguleret med 1,89%.

Vedlagt som (*bilag 6 og 6a*) er endelig budget 2021 og ydelseskatalog 2021.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen godkender budget og ydelseskatalog 2021.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen godkendte budget og ydelseskatalog 2021.*

## **6. Punkter relateret til mødets temaer**

### **6.1 Revidering af strategien**

På bestyrelsesmødet den 28. maj 2020 tilkendegav bestyrelsen den strategiske retning og godkendte Strategi- og målsætningsprogram 2025.

På mødet blev det aftalt, at administrationen skulle fremlægge særskilte strategiske dokumenter for hver af de tre nedenstående indsatsområder, på mødet i december 2020.

1. Bæredygtig udvikling
2. Digitalisering og digital transformation
3. Kommunikation

På bestyrelsesmødet den 7. september blev det besluttet, at der som en del af den kommende bæredygtighedsstrategi skal være et oplæg om, hvor mange medlemmer og hvilke typer af kontraktkunder, der anses for at være værdigivende for FA09 og medlemsorganisationerne.

Da nærværende bestyrelsesmøde kommer til at foregå som digitalt møde, har administrationen og forretningsudvalget valgt at udskyde ovenstående emner til det kommende strategiseminar jf. forslag under punkt 4.1.2.

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### **6.2 Input til årsrapporten**

På bestyrelsesmødet den 24. juni 2020 besluttede bestyrelsen at administrationen skulle udvælge nogle særlige mål jf. de respektive forretningsområders forretningsplaner, der bliver afrapporteret på i 2020. Målene er beskrevet i handleplanerne for 2020. Administrationen foreslår yderligere, at vedlagte oversigt over fakta- og nøgletal indgår i kommende ledelses- og årsrapporter, så de løbende

bruges i forbindelse med administrationens ledelsesinformation til bestyrelsen. Administrationen ønsker en tilkendegivelse på, om det er relevante fakta- og nøgletal og om bestyrelsen har andre forslag. Det er administrationens anbefaling, at der arbejdes videre med tallene som kan forelægges endeligt på næste bestyrelsesmøde.

Oversigt over forslag til fakta- og nøgletal er vedlagt som (*bilag 7*).

**Det indstilles:**

- at bestyrelsen drøfter administrationens forslag til fakta- og nøgletal samt tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Bestyrelsen drøftede emnet og tog orienteringen til efterretning.*

*Det blev besluttet, at administrationen skal undersøge hvordan socioøkonomiske tal også kan indgå i oversigten over fakta- og nøgletal. Administrationen kommer med et forslag til næste bestyrelsesmøde.*

*Der blev besluttet, at der udføres en organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse hvert andet år. Senest blev den udført internt i FA09s bestyrelse/administrationen i efteråret 2019. Derudover foretages medarbejdertilfredshedsanalysen hvert andet år, og beboertilfredshedsanalysen hvert tredje/fjerde år.*

**7. Eventuelt**

Næste bestyrelsesmøde er planlagt til den 17. marts 2021.

*Alexander informerede om, at de på sidste organisationsbestyrelsesmøde besluttede at iværksætte en plan for øget biodiversitet for de grønne områder i afdelingerne.*

**8. Bilag**

Bilag 1 - Referat af bestyrelsesmøde den 7. september 2020

Bilag 2 - Retningslinjer ved COVID-19 smitte

Bilag 3 - Udkast til mødekalender 2021

Bilag 4 - ISAE 3402-erklæring vedrørende it-kontroller i forhold til UNIK bolig 4

Bilag 5 - Ledelsesrapport 2020 med analyser og handleplaner 2021

Bilag 6 - Endelig budget 2021

Bilag 6a - Ydelseskatalog 2021

Bilag 7 - Oversigt over forslag til fakta- og nøgletal