

Glostrup, den 7. april 2021

Referat

17. marts 2021

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
Michael Gravengaard	Formand FSB Gladsaxe
Niels Kristian Bjerg	Formand Øresundskollegiet
Erik Andersen	Formand GAA
Jens Corfitzen	Formand Lægeforeningens Boliger
Afbud Christopher Røhl Andersen	Formand Grønjordskollegiet
Laurits Moestrup Høgel	Suppleant for Christopher Røhl Andersen

Kasper Nørballe	Adm. direktør
Mia Faurholdt	Chef for ledelses- og udviklingssekretariat
Henrik Meyer Rasmussen	Økonomichef

Dagsorden	3
1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 9. december 2020	3
2. Meddelelser	3
2.1 Personalenyt.....	3
2.1.1 <i>Ansættelser og fratrædelser</i>	3
2.1.2 <i>Nyt fra Samarbejdsudvalget (SU) og Arbejdsmiljøudvalget (AMU)</i>	4
2.1.3 <i>COVID-19</i>	4
2.1.4 <i>MTU/APV</i>	4
2.2 Ombygning i FA09	6
2.3 Nye hjemmesider for FA09 og medlemsorganisationer	6
2.4 Rammeaftale vedrørende gennemgang af ejendomsvurderinger.....	7

2.5	Tilbud på administration af Ishøj Boligselskab	8
3.	Orientering fra udvalg	9
3.1	Forretningsudvalget	9
3.2	Strategiseminar.....	10
4.	Gennemgående punkter	10
4.1	Opfølgning på økonomi.....	10
4.2	Opfølgning på strategi.....	10
4.3	Lukket punkt	11
5.	Punkter relateret til årets gang	11
5.1	Årsrapport og regnskab	11
5.2	Gennemgang af revisionsprotokollat.....	14
5.3	Udkast til vejledende budget 2022	15
5.4	Bestyrelsesvederlag	16
6.	Punkter relateret til mødets temaer	16
6.1	Evaluering af direktøren.....	16
6.2	Input til årsrapporten.....	16
7.	Eventuelt	17
8.	Bilag	17
	Bilag 1 - Referat af bestyrelsesmøde den 9. december 2020	17
	Bilag 2 - MTU-rapport FA09	17
	Bilag 3 - Rammeaftale gennemgang af ejendomsvurderinger	17
	Bilag 3a - Rammeaftales indsatsområder	17
	Bilag 3b - Afdelingsliste.....	17
	Bilag 4 - Årsrapport 2020	17
	Bilag 5 - Revisionsprotokollat 2020	17
	Bilag 6 - Budget 2022	17

Dagsorden

Godkendelse af dagsordenen.
Valg af dirigent og referent.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Nikolaj Jørgensen blev valgt som dirigent og Mia Jarbøl Faurholdt blev valgt som referent.

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 9. december 2020

Referatet er vedlagt som (*bilag 1*).

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Referatet blev godkendt uden yderligere bemærkninger. Jens Corfitzen påpegede, at han grundet manglende deltagelse på mødet ikke kunne godkende referatet.

2. Meddelelser

2.1 Personalenyt

2.1.1 Ansættelser og fratrædelser

Der er ansat en ny lønkonsulent, Jette Jacobsen, der starter den 15. marts 2021. Den tidligere lønbogholder opsagde sin stilling med udgangen af februar 2021.

HR-partner, Anette Gamrath fastansættes som følge af, at barselsvikariatet udløber pr. 15. marts 2021.

Rekrutteringsprocessen for en ny driftschef til ejendomsdrift er igangsat, grundet fratrædelse af den tidligere driftschef, der primært servicerede GAA og BAB.

Derudover går rekrutteringsprocessen snart i gang for en ny medarbejder til økonomi, grundet fratrædelse af en økonomiassistent.

Kim Marsfeldt er ansat som ny ejendomsmester på Grønjordskollegiet.

2.1.2 **Nyt fra Samarbejdsudvalget (SU) og Arbejdsmiljøudvalget (AMU)**

Der er afholdt adskillige møder både i AMU/AMO og SU. Der har været et tæt samarbejde med AMU vedr. den praktiske håndtering af Covid-19 situationen og en god videndeling organisationerne på tværs. Derudover har resultatet af APV (den lovpligtige arbejdspladsvurdering) været gennemgået samt resultatet af medarbejdertilfredshedsundersøgelsen (MTU 2020). Yderligere har der været en dialog og orientering om væsentlige andre forhold som nye overenskomster mv. Samarbejdet i begge udvalg er præget af en konstruktiv og god dialog.

2.1.3 **COVID-19**

Der kommunikeres løbende vedrørende nye retningslinjer i forhold til corona. Både på ejendomskontorerne og i administrationen. Der er stadig lukket for personlig betjening på samtlige ejendomskontorer og i administrationen og kun de akutte driftsopgaver, der kræver adgang til lejemål mv., udføres. I administrationen er antallet af fremmødte på Stationsparken minimal og der afholdes kun nødvendige fysiske møder. Størstedelen af alt mødeaktivitet foregår online.

Der bakkes op om den officielle anbefaling om, at personale, der møder på arbejdet dagligt, lader sig teste én gang ugentligt. Dog kun hvis de officielle testcentre har den fornødne kapacitet. Det er ikke et krav, at man skal testes, og selve testen må gerne foregå i arbejdstiden. Det skal blot planlægges, så det påvirker den daglige drift mindst muligt.

Der er fokus på medarbejdernes trivsel. Corona har sat rammerne for vores liv i snart 12 måneder. I administrationen arbejder næsten alle hjemmefra, og selvom det på mange måder går rigtigt godt, så savner kollegaerne hinanden og det helt tætte samarbejde.

På personalemøde i februar 2021, i grupperum på Teams, talte vi om udfordringerne ved hjemmearbejde og delte vores erfaringer på tværs af afdelingerne. Alle grupper kom med 3 gode råd til kollegaerne – blandt de underholdende var ”Bestik børnene for at få ro!”. Men de fleste handlede om, at vi skal huske at tale med hinanden. For selvom vi kan løse de fleste opgaver digitalt, har vi brug for den menneskelige kontakt for at fungere.

Derudover har administrationen deltaget i en undersøgelse af coronakrisens påvirkning af medarbejderes mentale sundhed. Undersøgelsen gennemføres blandt medarbejdere i en række større organisationer og virksomheder i Danmark af CfL og Human Engage.

Afslutningsvist er corona også inkorporeret i de årlige MUS. En del af samtalen kommer til at handle om COVID-19 og hvad det har betydet for den enkelte medarbejder. – vi har fået resultatet – FA09 ligger over niveau...

2.1.4 **MTU/APV**

I efteråret 2020 blev en undersøgelse af medarbejdernes tilfredshed og arbejdsglæde (MTU) i FA09 og i samtlige medlemsorganisationer iværksat.

Undersøgelsen forgik over en periode over to uger i november 2020. Undersøgelsen var elektronisk og alle fastansatte medarbejdere havde mulighed for at svare.

Analysen var fortrolig og blev behandlet af den eksterne konsulentvirksomhed, Ennova. I undersøgelsen indgik også den lovpligtige APV.

Der er udarbejdet en særskilt MTU-rapport for FA09. Den er vedlagt som (*bilag 2*). Af MTU-rapporten fremgår også APV resultatet.

MTU 2020 præsenteres afdelingsvist og herefter påbegyndes arbejdet med opfølgning og målfastsættelse. Der tages højde for en længere proces grundet Covid-19 og arbejdet med handleplaner forventes færdigt i først kvartal 2022.

Foreløbig konklusion:

MTU

Der var en meget høj svarprocent på 100 % og en høj arbejdsglæde på indeks 82. Dermed er der sket en stigning siden sidste måling på to indekspoint. Det er glædeligt, at der er sket en stigning. Målet var en fastholdelse på 80. Loyaliteten er ligeledes stadig høj på indeks 84.

Generelt viser undersøgelsen, at FA09 ligger over niveau i forhold til det generelle arbejdsmarked med undtagelse af samarbejde.

Undersøgelsen viser, at de sidste års arbejde med at øge samarbejde og nærmeste leder, som var de to fokusområder, har båret frugt. Begge områder er steget med 2 indekspoint. Derudover er områderne omdømme og overordnet ledelse ligeledes steget. Generelt er der sket en stigning på størstedelen af områderne.

APV

Resultatet af den lovpligtige APV viser, at der er områder, der skal tages hånd om. Der er udtalt utilfredshed med temperatur samt støj på kontoret. Derudover angiver flere, at de ikke er bekendt med, hvordan de skal forholde sig i tilfælde af brand samt at de ikke er bekendt med, hvor førstehjælpskasser samt hjertestarter befinder sig. Dette kan skyldes en manglede introduktion for nye medarbejdere.

Der er ingen, der oplyser, at have været udsat eller været vidne til seksuelle krænkelser, problemer med vold eller sygefravær. Dog angiver 5% at have oplevet trusler fra eksterne og 3% angiver at have oplevet mobning. Dette skal der tages hånd om i en dialog, både afdelingsvist samt i samarbejdsudvalg.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen i punkt 2.1.1 – 2.1.4 til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen i punkt 2.1.1 – 2.1.4 til efterretning.

2.2

Ombygning i FA09

Afledt af den afholdte APV-undersøgelse 2020 i FA09, skal der gøres noget ved det fysiske arbejdsmiljø i administrationen. Det er særligt udfordringer med støj og indeklimaet, der skal gøres noget ved. Der har været nedsat en arbejdsgruppe, der sammen med et eksternt firma har kigget på de muligheder der er for at mindske støj og forbedre indeklimaet for medarbejderne i administrationen. Der vil i første omgang være fokus på støj. Dette skal særligt ses i lyset af, at støj og forstyrrelser mindsker effektiviteten hos medarbejderne. Det forventes, at der afledt af de tiltag der tages for at mindske støj også vil være en positiv indflydelse på indeklimaet.

Forretningsudvalget har drøftet ovenstående og anbefaler, at de mest nødvendige ombygninger og indretninger bliver igangsat hurtigst muligt. Udgifterne til dette er estimeret til ca. kr. 200.000. Det anbefales yderligere, at udgifterne dækkes af arbejdskapitalen.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender at administrationen igangsætter de nødvendige ombygninger og indretninger samt at udgiften på ca. kr. 200.000 betales af arbejdskapitalen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at administrationen igangsætter de nødvendige ombygninger og indretninger samt at udgiften på ca. kr. 200.000 betales af arbejdskapitalen.

2.3

Nye hjemmesider for FA09 og medlemsorganisationer

Der skal udvikles og implementeres nye hjemmesider for FA09 og for medlemsorganisationerne grundet Lov om webtilgængelighed af 8. juni 2018 med baggrund i et EU-direktiv. Loven foreskriver, at hjemmesider i den offentlige sektor skal være tilgængelige for alle borgere i samfundet – også borgere med handicap som f.eks. synsnedsættelse.

Digitaliseringsstyrelsen har vurderet, at almene boligorganisationer kan være omfattet af loven og derfor er forpligtet til at sikre, at boligorganisationernes websteder lever op til de fastsatte krav om tilgængelighed.

Webtilgængelighedsloven stiller en række særlige krav til hjemmesidernes opbygning, hvad angår både kode og indhold. Den nuværende løsning til hjemmesiderne lever grundlæggende ikke op til disse krav, og derfor er vi nødsaget til at udvikle nye hjemmesider, som understøtter webtilgængelighed. Læs mere om webtilgængelighed her: https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/marts/webtilgaengelighed-hvad-er-det-og-hvorfor-er-det-nodvendigt/?utm_medium=email&utm_campaign=Boligen%20tirsdag%202021&utm_content=Boli-

gen%20tirs-dag%20020321+CID_8fd9ba19bc515b4ca603f15b4df1111f&utm_source=Email%20marketing&utm_term=f%20viden%20om%20webtilgangelighed

I den forbindelse ønsker vi, at hjemmesiderne blive mere brugervenlige og dynamiske samtidig med, at der kan ske en bedre integration til UNIK. Lige nu foregår analysearbejdet, herunder hvilke forskellige eksterne partnere/leverandører, der vil kunne løfte opgaven.

Der arbejdes ud fra en procesplan, hvor vi vil være klar til at gå i luften med nye hjemmesider ved årsskiftet. Til at implementere nye hjemmesider anslås en økonomisk udgift på ca. 250.000 kr. og det anslås, at administrationen skal anvende et ressourceforbrug på 0,4 årsværk i et halvt år (svarende til 10 timer ugentligt i et halvt år).

Udgiften på de 250.000 kr. tages fra de hensatte midler til udviklingsinitiativer på konto 704 arbejdskapitalen.

Det indstilles:

- at der implementeres nye hjemmesider til FA09 og medlemsorganisationerne og at udgiften til dette på ca. 250.000 kr. betales af de afsatte midler til udviklingsinitiativer i FA09s arbejdskapital.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at der implementeres nye hjemmesider til FA09 og medlemsorganisationerne og at udgiften til dette på ca. 250.000 kr. betales af de afsatte midler til udviklingsinitiativer i FA09s arbejdskapital.

Bestyrelsen indstillede, at der skal sikres brugerinddragelse i processen og at brugen af cookies begrænses.

2.4

Rammeaftale vedrørende gennemgang af ejendomsvurderinger

Som del af FA09s ydelseskatalog tilbydes en gennemgang og vurdering af afdelingernes klagemulighed over ejendomsskatterne og eventuel ankemulighed efter afslag.

Administrationen har hjemtaget tre tilbud fra forskellige aktører og vurderet, at tilbuddet fra Taxera A/S (Rafn Group) er det økonomisk mest fordelagtige. Tilbuddet omhandler for det første de suspendede vurderinger og årsomvurderinger fra 2013-2020, som der netop nu åbnes op for klageadgang til. For det andet tilbydes en gennemgang af klagemulighederne, når den nye ejendomsvurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov. De modtages i forlængelse af ejerboligernes vurderinger som udsendes medio 2021, så vi er sandsynligvis i 2022 når dette sker.

Formålet med gennemgangen er at give medlemsorganisationerne tryghed og vished om ejendomsvurderingernes tilstand - herunder varetage medlemmernes

interesser både ift. identifikation og af muligheder for at klage. Taxera A/S (Rafn Group) tilbyder også at forestå selve klageprocessen efter no cure/no pay vilkår. Vedlagt som (bilag 3, 3a og 3b) er rammeaftale, rammeaftalens indsatsområder og afdelingsliste.

Selve klageprocessens varetagelse aftales med den enkelte medlemsorganisation og er ikke en del af ydelseskataloget. Nogle sager vil kunne håndteres af FA09s jurist, mens mere komplicerede sager skal overleveres til ekstern leverandør.

Forretningsudvalget foreslår, at udgiften til den eksterne gennemgang på ca. kr. 150.000 betales af FA09s arbejdskapital den første gang og efterfølgende bliver indarbejdet i budgettet.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender vedlagte aftale om gennemgang af medlemsorganisationernes ejendomsvurderinger og at udgiften til den første gennemgang på ca. 150.000 kr. betales af FA09s arbejdskapital og efterfølgende indarbejdes i budgettet.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte vedlagte aftale om gennemgang af medlemsorganisationernes ejendomsvurderinger og at udgiften til den første gennemgang på ca. 150.000 kr. betales af FA09s arbejdskapital og efterfølgende indarbejdes i FA09s driftsbudget fra år 2023.

2.5

Tilbud på administration af Ishøj Boligselskab

FA09 har fået nedenstående henvendelse fra BL.

"Kære Kasper

BL Kurser og Rådgivning bistår organisationsbestyrelsen i Ishøj Boligselskab i en proces med udvælgelse af en ny fremtidig administration.

Selskabet har en administrationsaftale med domea.dk som løber frem til 30. juni 2021. Der er tale om 530 lejemålsenheder fordelt på fire afdelinger. Læs evt. mere [her](#).

Ind til videre holdes alle muligheder åbne. Der har været afholdt et indledende møde, hvor fordele og ulemper ved forskellige administrationsformer er debatteret. Men det er ikke endelig afklaret, om man vil satse på en sammenlægning eller indgåelse af en ny administrationsaftale (men det hælder nok i retning af sidstnævnte).

I BLs rådgivning fremhæver vi ikke nogen af vores medlemsorganisationer frem for andre. Derfor har vi anbefalet, at der indledningsvis indsamles fakta-ark/pro-

duktblade fra flere potentielle samarbejdspartnere. Bemærk, at der ikke på nuværende tidspunkt er tale om et egentligt tilbud, men kun en generel præsentation. De organisationer som får denne forespørgsel er AAB Kbh., Boligkontoret Sjælland, Boligkontoret Danmark, BO-VEST, DAB, FA09, KAB, og Lejerbo.

På baggrund af de korte generelle præsentationer kan organisationsbestyrelsen udvælge 3-4 organisationer, som man ønsker at gå videre med i en egentlig tilbudsrunde (BL datingproces).

Hvem de organisationer skal være forventes afklaret inden påske.

Vi håber, at FA09 har mulighed for at fremsende et sådant "produktblad" til os senest den 16. marts."

Administrationen anbefaler, at FA09 deltager i ovenstående proces med henblik på at få administration af Ishøj Boligselskab og har derfor i første omgang fremsendt et "produktblad" til BL. Tilbuddet vil være vores standard administrationsaf-tale, som er gældende for medlemsorganisationer i FA09.

Administrationen vil på mødet uddybe baggrunden for ovenstående anbefaling.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter om FA09 skal deltage i en egentlig tilbudsrunde, hvis vi skulle blive udvalgt til dette.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede emnet. Der blev spurgt til medlemsbidrag og til det blev der svaret, at Ishøj Boligselskab vil indgå på samme vilkår som nuværende medlemmer. Bestyrelsen besluttede at deltage i en egentlig tilbudsrunde, hvis FA09 udvælges. Bestyrelsen besluttede yderligere at invitere Ishøj Boligselskab ind som medlem, hvis tilbudsrunderen vindes af FA09. Der blev stillet opklarende spørgsmål vedrørende ventelisten, da det af Ishøj Boligselskabs hjemmeside fremgår at Ishøj Kommune har 100% anvisningsret til selskabets boliger.

3. Orientering fra udvalg

3.1 Forretningsudvalget

Der har været afholdt forretningsudvalgsmøde den 5. marts 2021. På mødet blev dagsordenen forberedt og nedenstående emner vendt. Forretningsudvalget har gennemgået resultatet af medarbejdertilfredshedsundersøgelsen og den udførte APV samt det deraf afledte forslag til ombygning og indretning i administrationen.

3.2 **Strategiseminar**

På bestyrelsesmødet den 9. december 2021 blev det besluttet at afholde seminarret lørdag 27. februar 2021.

På grund af corona-restriktionerne, blev det desværre aflyst.

Emnet vil blive taget op igen når samfundet er åbent uden begrænsninger.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen i punkt 3.1 og 3.2 til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen i punkt 3.1 og 3.2 til efterretning.

4. **Gennemgående punkter**

4.1 **Opfølgning på økonomi**

Der har ikke været begivenheder, der ligger uden for det af bestyrelsen godkendte budget for 2021. Det ser dog ud til, at omfanget af nybyggeri og renoveringssager fortsat øges hen over året.

Det vil i den henseende være nødvendigt løbende at tilpasse budgettet, da der afledt af omfanget af nybyggeri og renoveringssager, skal øges ressourcer til byggeri og renovering samt deraf afledt i ejendomsdrift og økonomi. De øgede udgifter vil blive dækket af byggesagshonorar samt øget administrationshonorar ved øget antal lejemål (nybyggeri).

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 **Opfølgning på strategi**

Som led i administrationens ledelsesrapportering er nedenstående en kort status på arbejdet med de strategiske målsætninger og indsatser.

Handleplaner for 2021:

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

Bæredygtig organisation:

Handleplan opfølgning på MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse 2020)

- Arbejdet med opfølgning på MTU er igangsat.

Handleplan for opfølgning af kompetenceudvikling af ejendomsmestrene/ledere.

- Arbejdet bliver igangsat efter årets MUS-samtaler.

Digitalisering og digital transformation:

Handleplan: granskning af dv-planer

- Arbejdet er igangsat og følger de af landsbyggefonden udmeldte tidsplaner.

Handleplan for digitalt optimeringsprojekt: udlejning uden hænder

- Der er indgået aftale med Unik og arbejdsgruppen er i gang med implementering af projektet, der vil løbe over det kommende år.

Kommunikation:

Handleplan: implementering af beboer App'en: FA09 Mit hjem

- Arbejdet er igangsat og det forventes at det rulles ud i løbet af året.

Handleplan: øget digital kommunikation med beboerne

- Der er ved at blive udarbejdet et udkast til proces for udrulning af digital kommunikation der forelægges bestyrelsen i løbet 2021, se eventuelt her <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/februar/snart-kan-alle-breve-til-almene-beboere-sendes-som-digital-post/>

Analyse af fælles indkøb og udbud

For at understøtte effektiviseringsdagsorden 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 inden udgangen af 2021.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Lukket punkt

Der er ingen lukkede punkter.

5. Punkter relateret til årets gang

5.1 Årsrapport og regnskab

Af årsrapporten fremgår det, at FA09 har haft et overskud på i alt kr. 1.865.659. Overskuddet er fordelt således at kr. 1.677.749 går tilbage til medlemmerne jf. nedenstående punkt om konto 601 og kr. 187.910 der henføres til kontraktkunder og sættes til side til udviklingsprojekter i FA09 - jf. tidligere bestyrelsesbeslutning

Overskuddet er primært sammensat af nedenstående forhold:

- **Konto 501 Bestyrelsesvederlag.** Jf. beslutning fra bestyrelsesmøde 21. marts 2019 blev vederlaget hævet til kr. 110.000, de resterende kr. 4.000 vedrører at Grønjordskollegiet indtrådte som medlem af FA09.
- **Konto 511 Personaleudgifter.** FA09 har været forskånet for større udgifter ifm. afskedigelser, barsler mm. ift. budgettet udgør det et mindre forbrug på ca. kr. 576.000. Ved overgangen til samtidighedsferie har personalet haft flere feriedage tilbage end budgetteret, dette forhold påvirker med ca. kr. 223.000 og der have været en væsentlig refusion af lønudgifter ifm. sygdom og barsel som har medført en indtægt på ca. 503.000 kr. Disse og andre mindre betydende forhold, herunder udgifter til MTU og APV har medført, at der er et mindre forbrug på ca. kr. 1.467.000.
- **Konto 513 Kontorholdsudgifter.** Som følge af ændring af regnskabsprincip for regnskab 2019 og Covid-19, er en større del af IT-udstyr og inventar straksafskrevet, end forventet ved tilblivelsen af budget 2020. Ift. budget ligger forbruget ca. tkr. 949 over. Dette forhold bliver fuldt opvejet af mindre omkostninger til afskrivninger jf. konto 515, som ligger ca. kr. 1,25 mio. under budget.
På konto 513.120 har der været udgifter til værnemidler ifm. Covid-19 på ca. 30.000 kr.
På konto 513.210 har der været flere omkostninger end forventet, det er primært omkostninger ifm. tilgangen af Grønjordskollegiet og projekt "Udlejning uden hænder".
På konto 513.4 har der været et mindre forbrug på ca. tkr. 579 som skyldes Covid-19 hvor det ikke har været muligt at afholde sommerfest, julefrokost, personalebehandlinger og frokostordning, samt at megen kursusaktivitet blev aflyst.
- **Konto 514 Kontorlokaleudgifter.** Omkostningerne er lidt større end budgetteret, hvilket primært skyldes Covid-19 hvor der er brugt ca. tkr. 44 mere på rengøring og leje af eksternt mødelokale.
- **Konto 515 Afskrivninger.** Se beskrivelsen af konto 513.
- **Konto 541 Ekstraordinære udgifter.** Der er betalt kr. 894.776 vedr. efterangivelse af moms for 2019.
- **Konto 601 Administrationsbidrag.** I 2020 er overskuddet ført tilbage til medlemmerne på denne konto, og det er hovedforklaringen til hvorfor der er forskel på det budgetterede og realiserende beløb på konto 601. Dertil kommer at indtægten på kontraktkunder ligger ca. kr. 245.000 over det budgetterede, hvilket primært stammer fra tilgangen af Kulbanekollegiet, opgavetilgang fra Dorthe-Marie Hjemmet og ejerforeninger.

- **Konto 601 Tillægsydelse**r. Posten er ca. kr. 267.000 større end budgetteret, hvilke primært skyldes indtægter på lånekonverteringer, ekstra ydelser og udarbejdelsen af flere forbrugsregnskaber end forudsat i budgettet.
- **Konto 602 Lovmæssige gebyrer**. Der har overordnet set været flere indtægter på gebyrer ca. tkr. 386, bortset fra antenneregnskabsgebyrer, end forventet i budgettet.
- **Konto 603 Renteindtægter**. I år har renteindtægterne været ca. 255.000 kr. større end forudsat i budgettet, hvilket modsvares af en renteudgift på kr. 125.000.

Ovennævnte poster forklarer mere end 99% af overskuddet.

Af balancen fremgår følgende forhold:

- I regnskab 2019 blev der hensat ca. 953 tkr. i feriepengeforpligtelse med henblik på at indtægtsføre dem i regnskab 2020.
- Arbejdskapitalen er blevet ca. 766 tkr. mindre. Reduktionen består af ovenstående afgang på 953 tkr. og tilgang af årets overskud på kontrakt-kunder på ca. 188 tkr.
- FA09 har valg at indbetale feriepengene i indefrysningsperioden til marts 2021. Derfor er feriepengene i indefrysningsperioden ikke længere en langsigtet gæld, men en kortsigtet gæld, hvilket man kan se af balancens konto 812 og 829. Feriepengene i indefrysningsperioden udgør lidt over 2,7 mio. kr.

Balancen er unaturligt høj i 2020 hvilket skyldes at staten har ydet tvungen henstand med betaling af A-Skat, AM-bidrag og moms pga. Covid-19, samt at de indefrosne feriepenge først kan indbetales i 2021.

Hvis man tager højde for ovennævnte forhold vedr. betalinger til staten og Feriefonden vil balancen have været på niveau med 2019.

Af hoved- og nøgletal kan man se:

- At egenkapitalens forrentning er på ca. 1%, hvilket ved første øjekast ser lidt mærkeligt ud da denne forrentning i 2019 var på ca. 8%. Forrentningen var unaturligt høj i 2019, da der blev hensat tkr. 953, jf. ovenstående til feriepenge. Hvis denne var taget ud af beregningen, ville forrentningen i 2019 være ca. 3%.
Da overskuddet på kontraktkunder i 2020 "kun" var på ca. tkr. 188, set i forhold til 2019 hvor det var 3 gange højere, så stemmer en forrentning på 1% ganske fint.
- Soliditet beregnes som egenkapital divideret med balancesummen. Soliditeten i % er faldet fra 72% til 59% og det skyldes to forhold.
Det første forhold er at tælleren i soliditetsbrøken – altså egenkapitalen er

blevet mindre på grund af aktiveringen af de hensatte tkr. 953 vedr. feriepenge og at nævneren i soliditetsbrøken – altså balancen er blevet større på grund af de forhold som er nævnt under gennemgangen af balancen.

- Likviditetsgraden beregnes som omsætningsaktiver divideret med kortfristet gæld. Likviditetsgraden er faldet fra 378% til 240%, hvilket skyldes at nævneren – altså den kortfristede gæld er steget fra kr. 7 mio. til 13 mio. jf. de forhold som er beskrevet under gennemgangen af balancens passiver. Balancens omsætningsaktiver er steget med kr. 5 mio. Begge disse forhold er forbigående, idet indbetalingen til staten af A-skat, AM-bidrag og moms, samt feriepenge i indefrysningsperioden bliver afviklet i første kvartal af 2021. Derfor er likviditetsgraden for 2020 ikke retvisende og vil alt andet lige falde tilbage til sit 2019-niveau i 2021.

Årsrapporten indeholder ud over regnskab også information om nøgletal og økonomistyring, herunder finansiel-, kapacitets- og aktivitetsstyring.

Årsrapport er vedlagt som (*bilag 4*). FA09s ledelsesrapport 2020 blev udsendt med dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet den 9. december 2020.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender årsrapport- og regnskab for 2020.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte årsrapport- og regnskab for 2020. Da det ikke fremgik tydeligt af regnskabet, hvordan det samlede overskud på kr. 1.865.659 var fremkommet, og da overskuddet i regnskabet under konto 550 kun er oplyst til kr. 187.910, blev det besluttet, at beskrivelsen af fremkomsten af det samlede overskud på kr. 1.865.659 skal fremgå tydeligt af regnskabets note 10. Ændringerne i regnskabets note 10 forelægges til godkendelse på det kommende bestyrelsesmøde.

5.2

Gennemgang af udkast til revisionsprotokollat

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger (*modifikation af konklusionen eller fremhævelse af forhold*) vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet eller vedrørende forvaltningen.

Revisor har gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af administrationsorganisationens årsregnskab. Herunder en gennemgang af de generelle it-kontroller.

Forvaltningsrevisionen er blandt andet foretaget ved gennemgang af administrationsorganisationens administrative procedurer hen over en årrække, med udgangspunkt i:

- Analyse af lønniveau
- Indkøb og kreditorer, udnyttelse af kredittider, indkøbsaftaler, undgå morarenter
- Vurdering af fraflytteromkostninger, effektivitet i håndtering af procedurer, rettidig afregning
- Håndtering af procedurer for udlejning, identifikation af problemer, undgå tomgangsleje
- Forvaltning af fællesmidler, så størst muligt afkast kan opnås.

Der er i indeværende år foretaget gennemgang af området for husleje.

Det er revisors vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på egenkontrolområdet bidrager til, at administrationsorganisationen udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

Den udførte forvaltningsrevision har ikke givet anledning til kommentarer.

Udkast til revisionsprotokollatet er vedlagt som (*bilag 5*).

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender udkast til revisionsprotokollatet.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte udkast til revisionsprotokollat. Bestyrelsen ønskede dog svar på, hvilken analyse af lønniveau, der refereres til. Dette spørgsmål rettes til revisor.

Grundet bilag 5 blev sendt med kort deadline før mødets afholdelse, ønskede Jens Corfitzen og Alexander Bruhn Skjøth mulighed for at læse det grundigt igennem og tilkendegav at svare inden en uge efter mødets afholdelse. Både Jens Corfitzen og Alexander Bruhn Skjøth godkendte efterfølgende udkastet.

5.3

Udkast til vejledende budget 2022

Budget 2022

På bestyrelsesmødet vil økonomichef Henrik Meyer Rasmussen gennemgå budgettet for 2022, der udviser en stigning på 1,82%.

På udgiftssiden er der en stigning i lønudgifter som følge af tilgang af personale i afdelingen Byggeri og renovering og Ejendomsdrift, og som følge af stigningen i overenskomster.

På grund af den ændrede afskrivningspolitik, så er der budgetteret med en stigning i mindre nyanskaffelser (straksafskrivninger) og en nedgang i afskrivninger fordelt over 3 og 5 år, dette gælder både for IT-indkøb og inventarindkøb.

Da rentesituationen er noget usikker for tiden, og kan gå begge veje, så budgetteres der ikke med hverken renteudgifter eller -indtægter i budget 2022.

Indtægtssiden er tilrettet til det lettere øgede administrationsomfang med hensyn til tilgang af afdelinger, og så er omfanget af honorarer på byggesager ændret med ca. kr. 2 mio. så det afspejler det forøgede byggeomfang og tilgang af personale i Byggeri og renovering og Ejendomsdrift.

Budget 2022 er vedlagt som (*bilag 6*).

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender budget for 2022.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte vejledende budget for 2022.

5.4 **Bestyrelsesvederlag**

Metoden til beregning af bestyrelshonorar blev vedtaget på repræsentantskabsmøde i 2019. Metoden tager $\frac{1}{4}$ af BLs takster for bestyrelsesvederlag for boligorganisationer og benytter det for administrationsorganisationen.

Vederlaget udgjorde i 2020 i alt kr. 114.000.

Fremskrevet til budget 2022 udgør dette beløb 132.000 kr. og fordeles således: $\frac{1}{11}$ til menige bestyrelsesmedlemmer, $\frac{2}{11}$ til næstformanden og $\frac{3}{11}$ til formanden, hvilket svarer til kr. 12.000 for menige bestyrelsesmedlemmer, kr. 24.000 for næstformanden og kr. 36.000 for formanden.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender bestyrelsesvederlag for 2022.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte bestyrelsesvederlag for 2022.

6. **Punkter relateret til mødets temaer**

6.1 **Evaluering af direktøren**

Punktet tages op når det igen er muligt at mødes fysisk.

6.2 **Input til årsrapporten**

På bestyrelsesmødet den 9. december 2020 besluttede bestyrelsen, at administrationen skulle undersøge hvordan socioøkonomiske tal kan indgå i oversigten over fakta- og nøgletal.

Administrationen har undersøgt om der findes socioøkonomiske tal på tværs af medlemsorganisationerne i FA09. Det er ikke muligt at få tal, der viser medlemsorganisationernes samlede socioøkonomiske tal. Tallene kan udtrækkes fra Landsbyggefonden per boligorganisation/afdeling og er derfor ikke egnede som fakta eller nøgletal for FA09s bestyrelse.

Tallene kan rekvireres af den enkelte boligorganisation eller medtages på organisationernes respektive bestyrelsesmøder.

Administrationen foreslår, at antal af afdelinger med boligsociale helhedsplaner tages med i oversigten over fakta- og nøgletal som indarbejdes i ledelses- og årsrapport 2021.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at antal afdelinger med boligsociale helhedsplaner medtages i oversigt over fakta- og nøgletal, som indarbejdes i ledelses- og årsrapport 2021.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at antal afdelinger med boligsociale helhedsplaner medtages i oversigt over fakta- og nøgletal, som indarbejdes i ledelses- og årsrapport 2021.

7. Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er planlagt til den 2. juni 2021.

8. Bilag

Bilag 1 - Referat af bestyrelsesmøde den 9. december 2020

Bilag 2 - MTU-rapport FA09

Bilag 3 - Rammeaftale gennemgang af ejendomsvurderinger

Bilag 3a - Rammeaftales indsatsområder

Bilag 3b - Afdelingsliste

Bilag 4 - Årsrapport 2020

Bilag 5 - Revisionsprotokollat 2020

Bilag 6 - Budget 2022