

2015/2016



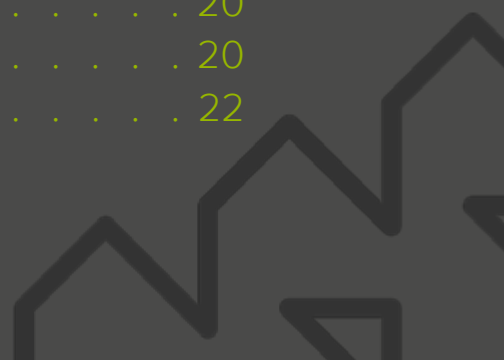
ÅRSBERETNING
FYNS ALMENNYTTIGE
BOLIGSELSKAB

TID TIL DET GODE LIV!

Moderne og attraktive boliger med god service og godt naboskab er bare nogle af de goder, man får som beboer i en af vores 8.500 forskellige boliger på hele Fyn.

Indhold

Selskabet	.4
Årets resultat	.4
Benchmark	.4
Økonomisk udvikling i boligafdelingerne	.6
Kort om Organisationsbestyrelsens arbejde	.6
Igangværende og kommende nybyggerier	.7
Udlejningssituationen	.7
BSB Assens bliver fremover administreret af FAB	.7
Markedsføring og synlighed	.8
Spørgeskemaundersøgelse blandt FABs boligansøgere	.8
FABs 70 års jubilæum	.9
Samarbejdsstrategi	10
IT	.11
Effektiv drift	.11
Nyt siden regnskabsafslutningen	12
Boligsociale helhedsplaner	13
Fysiske helhedsplaner	14
Fyrreparken	14
Infrastrukturplanen i Vollsmose	14
Korsløkkeparken C	14
Korsløkkeparken F	14
Korsløkkeparken E	14
Korsløkkeparken G	15
Korsløkkeparken K	16
Korsløkkeparkerne - Beboerhus	16
Højstrupparken	16
Riisingsparken	16
Afdelingerne	18
Regnskabspraksis	20
Selskabet	20
Afdelingerne	22



Årsberetning 2015/16

SELSKABET

Selskabet består pr. 30. juni 2016 af i alt 92 afdelinger med 8.520 boliger.

I regnskabsåret er der ikke opført nybyggeri.

I boligselskabet beskæftiges ca. 120 funktionærer og 2 elever samt et varierende antal løst ansatte.

På repræsentantskabsmødet den 19. november 2015 blev Erling Nielsen genvalgt som formand for organisationsbestyrelsen. På samme møde blev Kirsten Tønnes, Annelis Pedersen, Jan Andersen, Jørgen Hundsdahl og Christian Bense genvalgt til bestyrelsen. – Malde V. Beinthin valgte at udtræde af bestyrelsen, og i hans sted blev Ib Poulsen valgt ind i bestyrelsen.

Endvidere blev revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers genvalgt.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat er realiseret med et underskud på kr. 2.951.187, som dækkes af selskabets arbejdskapital.

Underskuddet kan henføres til øgede udgifter i forbindelse med overgang til nyt IT-system, implementeringen af nyt lønsystem samt udgifter til afholdelse af selskabets jubilæum.

Der er afskediget og fritstillet medarbejdere, hvortil der i årsregnskabet er indregnet samtlige forpligtelser i overensstemmelse med gældende regler.

Derudover har det som følge af sygdommelding været nødvendig med ekstern assistance til lønfunktionen.

Ligeledes har det været nødvendigt at søge ekstern bistand til udarbejdelse af årsregnskaber mv.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler. På den baggrund er mellemværende med afdelinger forrentet med 1,82%, og dispositionsfonden er forrentet med samme sats. Forrentningen ligger over det budgetterede og må betegnes som et meget tilfredsstillende resultat.

BENCHMARK

Nettoadministrationsudgifterne ligger ca. kr. 3,86 mio. over budgettet, hvilket kan henføres til de øgede udgifter, der ligeledes gav et negativt resultat for regnskabsåret; se ovenfor.

Nedenfor ses niveauet for nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed i forhold til 3 boligorganisationer udvalgt via Landsbyggefondens analyseredskab "tvillingværktøjet". Som det fremgår, ligger FAB på 2. pladsen med laveste nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed for de analyserede boligorganisationer.

I forhold til forvaltningsrevisionens kerneområde – sparsommelighed – har vi fastholdt fokus på udviklingen i vores administrationsudgifter. – Dette vil kunne aflæses i budgettet for det kommende år, hvor der budgetteres med en nedsættelse af nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed.



FAB
8.789

Lejemåls-
enheder

Nettoadministrationsudgifter
pr. lejemålsenhed

3.734

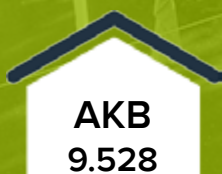


Civica
11.670

Lejemåls-
enheder

Nettoadministrationsudgifter
pr. lejemålsenhed

2.903



AKB
9.528

Lejemåls-
enheder

Nettoadministrationsudgifter
pr. lejemålsenhed

4.200



FSB
12.828

Lejemåls-
enheder

Nettoadministrationsudgifter
pr. lejemålsenhed

3.780



ØKONOMISK UDVIKLING I BOLIGAFDELINGERNE

Årets afdelingsregnskaber viser et mindre underskud i 7 afdelinger, mens de resterende afdelinger udviser et overskud af varierende størrelse.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud på ca. 5,2 mio. kr. fra selskabets dispositionsfond til en række afdelinger. Afdelingerne har modtaget tilskud til bl.a. fysiske helhedsplaner, tagrenovering samt nye døre og vinduer.

KORT OM ORGANISATIONS-BESTYRELSENS ARBEJDE

Bestyrelsen arbejder fortsat videre med strategi- og målsætningsprogrammet, og i årets løb har der været fokus på f.eks. miljøpolitik, hvor der er blevet udfærdiget og vedtaget en decideret miljøpolitik for FAB, hvor selskabet arbejder videre med og fokuserer på f.eks. energioptimering, håndtering af farligt affald og arbejdsmiljø. – Der skal i højere grad sættes nogle konkrete mål for disse områder fremadrettet, og bestyrelsen vil løbende følge op på udviklingen.

Bestyrelsen var den 4.-5. marts 2016 på arbejdsweekend på Comwell Kellers Park i Vejle. Fredagen gik med afholdelse af et forlænget bestyrelsesmøde, hvor der var god tid til at få drøftet de mange forskellige aktuelle emner og sager.

Lørdagen stod i målsætningsprogrammets navn. Der var tilkommet nye bestyrelsesmedlemmer, som også skulle introduceres til bestyrelsens arbejde med strategi- og målsætningsprogrammet. Vores nye projekt "Tidssvarende kundeservice" blev ligeledes introduceret, og her skulle bestyrelsen ved hjælp af cases og øvelser arbejdede med at kvalificere projektet til gavn for beboerne.

Dette skete blandt andet gennem arbejde med kommende spørgeskemaundersøgelser til FABs beboere og boligsøgende.

Herudover blev der arbejdet med, hvordan effektiv drift og god kundeservice kan gå hånd i hånd.

FAB er medlem af BL's 3. kreds, hvor der i april 2016 blev afholdt kredsvalgmøde. Fra FAB blev Erling Nielsen genvalgt som kredsformand, mens Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen og Bent Bøllingtoft blev genvalgt og Jan Andersen nyvalgt som kredsrepræsentanter. FAB fik samtidig indvalgt 3 suppleanter.

Der afholdes en arbejdsweekend samt 4 årlige repræsentantskabsmøder i kredsen, hvor dagsordenen er en blanding af aktuel boligpolitik planlægning af aktiviteter i kredsen, erfaringsudveksling og information mellem BL's bestyrelse og kredsen.

Endvidere har der været afholdt en række kredsmøder om bl.a. effektiv drift og digitale afdelingsmøder. Endelig har kredsen nedsat et aktivitetsudvalg og et kursusudvalg, der sikrer fremdriften i udviklingen af aktiviteter og arrangementer i kredsen.

FABs repræsentanter er således gennem kredsarbejdet med til på landsplan at præge og tale beboernes sag.

Igen i år har kursusudvalget arrangeret en kursusdag for afdelingsbestyrelserne samt en aften for nyvalgte medlemmer. Kurset er fortsat gratis og vi oplever stigende interesse for deltagelsen år for år, så det er meget positivt.

Gennem det seneste års tid har vi gennemført en række ændringer og nye tiltag omkring formandsmøderne, således at møderne ofte beskæftiger sig med et relevant emne, ligesom vi gennem 'kend din sidemand' forsøger at få afdelingsbestyrelsesformændene til at kende hinanden og de forskellige afdelinger endnu bedre.

IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE NYBYGGERIER

Udover at være meget aktive med hensyn til at renovere selskabets eksisterende boliger, så vil FAB gerne bygge nye boliger, hvor vi mener, at det vil være fornuftigt og hvor der er et behov. – FAB er således i dialog med flere kommuner på Fyn omkring mulige nybyggerier.

I det forgange år er byggeriet af familieboliger i Ringe på Støberigrunden blevet igangsat, ligesom der skal opføres boliger i Brylle i Krybilyparken.

Herudover er FAB langt i processen omkring nybyggerier i Odense, Assens, Kerteminde og Faaborg-Midtfyn Kommune. – Ligesom vi hele tiden er opmærksomme på andre potentielle projekter rundt omkring på Fyn.

UDLEJNINGSSITUATIONEN

Det generelle billede af udlejningssituationen i FAB er fortsat, at selskabets boliger i langt de fleste tilfælde kan udlejes uden problemer, kun ganske få boliger kan i en periode stå ledige henover året.

Udviklingen på selskabets venteliste viser, at der bliver længere ventetid på de fleste af selskabets boliger, hvilket tyder på en stigende interesse for FABs boliger.

FAB har endnu engang forlænget aftalen med Syddansk Universitet om udlejning af værelser til udvekslingsstuderende for endnu et år. Værelserne er etableret i 4-værelses lejligheder, som tidligere har været svære at leje ud. – SDU ønsker pt. kun at lave étårige aftaler på området, derfor bliver aftalen fornyet én gang årligt.

BSB ASSENS BLIVER FREMOVER ADMINISTRERET AF FAB

Pr. 1. april 2016 overgik BSB Assens til at blive administreret af FAB; de blev indtil da administreret af Domea. – BSB Assens består af 90 boliger i to afdelinger i Assens.

Det nye boligselskab bliver til daglig betjent af ejendomskontoret i Ejby, hvor der i samme forbindelse blev ansat en ny ejendomsmester afløser. – BSB har et ejendomskontor i Assens, som vores folk nu også benytter.

Siden fusionerne for efterhånden en del år siden, er det første gang at FAB nu igen administrerer en anden boligorganisation.





MARKEDSFØRING OG SYNLIGHED

FAB udbyggede i 2016 sit sponsorat i Odense Zoo til et noget større omfang, til dels for at kunne afvikle et jubilæumsarrangement i juni 2016 i samarbejde med Odense Zoo.

FAB støtter fortsat fodboldklubben B1909 med et mindre sponsorat for at styrke klubbens tilbud til primært de unge beboere i Vollsmose, hvor FAB har boliger.

FAB deltog endnu engang i den årlige boligmesse i OCC i oktober 2015, hvor der fortsat vises stor interesse fra de besøgende på messen.

Helhedsplanen i Korsløkken har været omtalt i pressen i flere omgange, ikke mindst i forbindelse med at projektet fik Odense Kommunes Bæredygtighedspris for 2015.

Der har løbende været annonceret i aviser for at gøre opmærksom på FAB og det faktum, at vi som de eneste tilbyder, at boligsøgende kan søge lejeboliger på hele Fyn via én samlet venteliste.

FAB har påbegyndt arbejdet med en signatur-folder, der på en flot og overskuelig måde skal præsentere hvad selskabet står for, og hvilke værdier og målsætninger vi arbejder med. – Det forventes, at folderen er klar sidst i 2016, og i den forbindelse var der i august 2016 hyret en professionel fotograf ind til to dages fotooptagelser, han fik taget en lang række

gode billeder af lidt 'skæve' vinkler i nogle boligafdelinger med fokus på livet i hverdagen.

Vi har efterfølgende frikøbt en række billeder, som vi frit kan bruge fremover. – Nogle af billederne skal bruges i denne signatur-folder, og ellers kan vi frit benytte billederne. – Enkelte af billederne kan ses i denne årsberetning.

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE BLANDT FABs BOLIGANSØGERE

I forbindelse med projektet "Tidssvarende Kundeservice", som er udsprunget af selskabets målsætningsprogram, blev der i juni 2016 gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt selskabets boligansøgere.

Der indkom mere end 500 unikke besvarelser, og disse vil indgå i det videre arbejde med at forbedre selskabets kundeservice.

Spørgeskemaundersøgelsen har givet FAB både nyttig viden og gode inputs fra vores boligansøgere, ligesom denne viden er et godt fundament for det videre arbejde med "Tidssvarende Kundeservice", og det giver selskabet en mulighed for at sætte ind præcis der, hvor FABs boligansøgere mener, at det er vigtigst.

Indenfor det kommende regnskabsår vil FAB gennemføre en lignende spørgeskemaundersøgelse blandt selskabets nuværende beboere for herigenem at indsamle nyttig viden om beboernes ønsker og behov for service fra boligselskabets side; igen for at kunne tilbyde den kundeservice, som rent faktisk efterspørges.

FABs 70 ÅRS JUBILÆUM

I juni 2016 kunne FAB fejre sit 70 års jubilæum, og det blev markeret på flere måder fredag den 3. juni 2016.

Fra middag blev der afholdt reception for samarbejdspartnere, medarbejdere og bestyrelser på selskabets administrationskontor, hvor der dels var taler og lykønskninger fra politikere, ledelse og bestyrelse og dels var der en afsløring af første del af en ny udsmykning af kontoret i form af et belyst navn og logo på muren for enden af parkeringspladsen.

– Senere i 2016 er der blevet opsat et tilsvarende lignende logo på gavlen ud mod Vestre Stationsvej, som er meget synligt fra vejen.



Fra sidst på eftermiddagen og henover aftenen blev FABs jubilæum markeret med en stor familiedag i Odense Zoo, hvor alle beboere og medarbejdere inkl. Familie var inviteret gratis i Zoo for en dag.

Denne dag var Odense Zoo omdannet til et lukket arrangement, kun for besøgende til selskabets jubilæum.

Cirka 2.500 tog imod invitationen og besøgte Zoo denne dejlige solskinsdag. – Responsen fra de besøgende var meget positiv, og deltagerne gik hjem med et stort smil på læberne og med en god oplevelse.

I Zoo havde FAB en informationsstand, hvorfra der blev uddelt balloner, slikkepinde, jubilæumsbrochure og generel info om selskabets boliger.

Selskabets jubilæum er desuden blevet markeret med et specielt jubilæumslogo, som er blevet løbende benyttet, ligesom der også vil blive slået på selskabets jubilæum ved messen i OCC i oktober 2016.





SAMARBEJDSSTRATEGI

En række af handlingerne i samarbejdsstrategiens Handlingsplan 2016 er gennemført – bl.a.:

Mødestrukturen i den strategiske gruppe er ændret, således at alle direktørerne for boligorganisationerne nu er en del af strategigruppen.

Samarbejde med boligorganisationer, boligsociale helhedsplaner og Odense Kommune har medført, at Udsættelsesnetværket omkring fogedudsættelser er fuldt opdateret med en opdateret folder. Den forefindes bl.a. på Boligsocialt Hus' hjemmeside.

Det samme gælder folderen omhandlende Tryghedsvandringer, hvor det er lykkedes at få Politi, SSP og Odense Kommune til at samle konceptet i en enkelt folder, i stedet for flere forskellige versioner. Folderen er sendt ud til boligorganisationerne i en PDF fil, således at man kan trykke dem i det oplag, der er brug for.

Strategigruppen afholdt møde på Rådhuset omhandlende Handlingsplan 2017, hvor der blev arbejdet med nye handlinger inden for de tre pejlemærker i den nye handlingsplan. Der samles pt. op på dette.

IT

Der er i løbet af året blevet arbejdet meget med den fortsatte implementering af Unik Bolig 4, som blev igangsat i foråret 2015. – Der har været arbejdet intensivt med overførsel af data fra det tidligere boligadministrationssystem, ligesom der har været lavet et stort antal tilpasninger og nye opsætninger i systemet i forbindelse med implementeringen.

Dette har været en meget ressourcekrævende og langvarig proces, der har medført udfordringer og uforudsete hændelser undervejs; dette har ramt både medarbejderne på administrationskontoret og ejendomsfolkene på kontorerne i afdelingerne. Siden har der været et løbende samarbejde med Unik omkring nye opsætninger og tilpasninger, ligesom en række medarbejdere på administrationskontoret har været trukket næsten helt ud af den daglige drift for at gennemføre implementeringen og tilpasningen på bedste vis.

Ved udgangen af regnskabsåret var der dog faldet rigtig mange ting på plads, og der var et godt overblik over, hvad der stadig skulle arbejdes med.

Der arbejdes løbende med opdatering og tilpasning af både selve Unik-delen samt hjemmeside og bestyrelsesportal. – Mange ting er dog forbundet, så først når opsætning og tilpasning er på plads alle steder, får vi det fulde udbytte af systemerne.

Gennem arbejdet med hele IT-infrastrukturen blev det dog klart for ledelsen, at organisationen var for sårbar, og for meget viden/ansvar var samlet på ganske få medarbejdere. – Derfor blev der i forsommeren 2016 truffet den beslutning, at IT-funktionen i FAB fremadrettet skal være mere support- og ud-

viklingsrettet, mens selve driften, backup og teknisk setup i højere grad skal varetages af en ekstern leverandør, der har ekspertisen og hardware til at løfte opgaven.

Dette betød, at FAB måtte tage afsked med den hidtidige IT-leder, hvorefter IT-afdelingen består af to IT-supportere, der servicerer både administrationskontoret og ejendomskontorerne i afdelingerne, samtidig med at de har fokus på den fortsatte implementering af Unik og nye IT-projekter.

Samtidig er samarbejdet med vores IT-samarbejdspartner, JDM, blevet udvidet, så de fremover i langt større grad sikrer en stabil og sikker IT-infrastruktur i FAB ved at samle data på eksterne meget store og sikre servere.

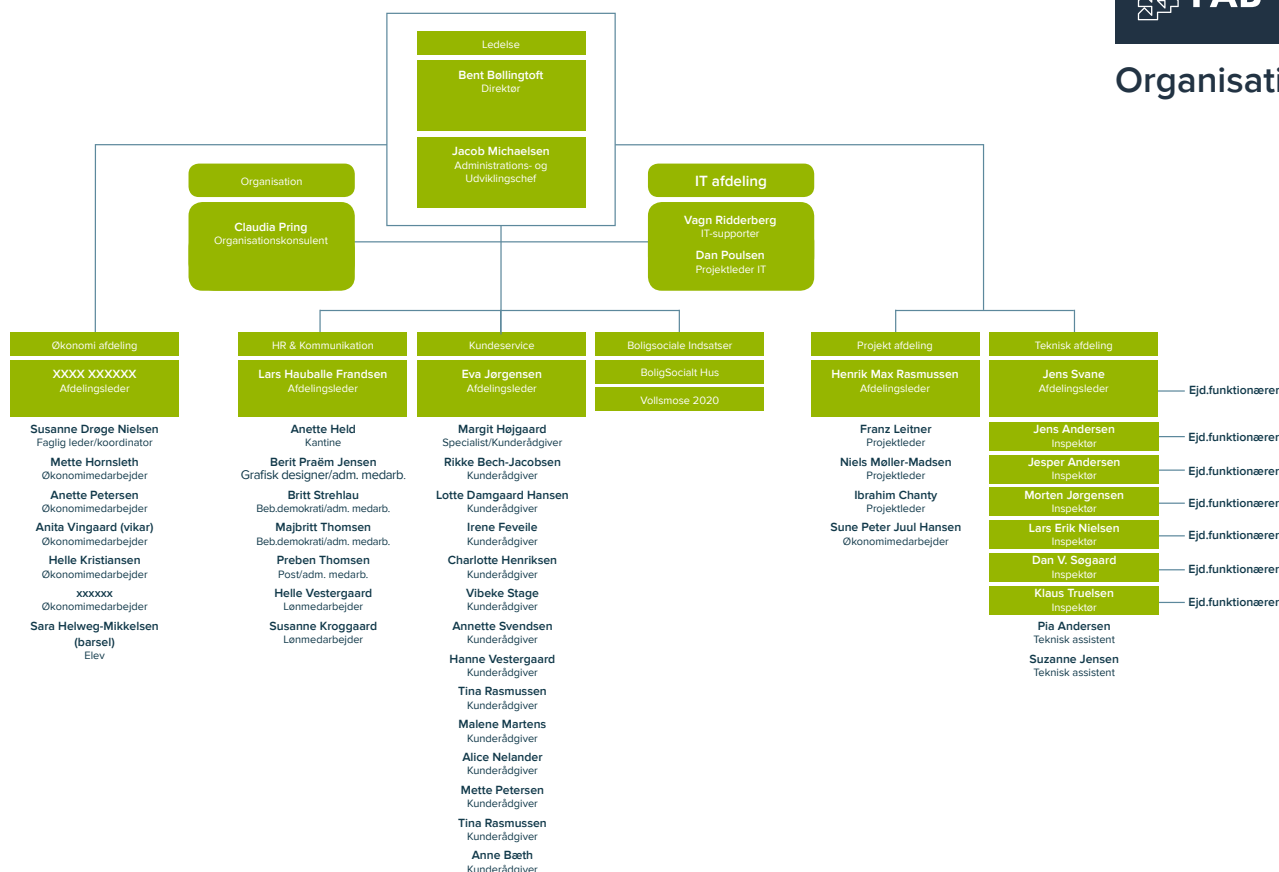
I løbet af året har samtlige ejendomsfunktionærer fået egen brugerkonto og smartphone, således at kommunikationen mellem kollegerne og på tværs af afdelingerne kan styrkes. – Desuden har medarbejderne i afdelingerne nu i højere grad mulighed for at synkronisere kalendere mv. for en lettere planlægning af arbejdsdagen.

EFFEKTIV DRIFT

De politiske krav til den almene branche omkring effektiv drift frem mod 2020 har været på dagsordenen gennem hele året, således har emnet været behandlet på både bestyrelsesmøder, kredsmøder og temadage for både branchens ledelse og de beboervalgte.

Det egentlige lovforslag, der skal sætte rammerne for arbejdet de næste år, forventes vedtaget sidst i 2016.





Herefter skal boligorganisationerne arbejde målrettet med dette område. – FAB gør allerede meget på denne front, men emnet vil blive italesat endnu mere i de kommende år. – Således var emnet effektiv drift også programsat på FABs årlige kursusdag for afdelingsbestyrelserne, som blev afholdt i oktober 2016.

NYT SIDEN REGNSKABS-AFSLUTNINGEN

I august 2016 blev medarbejderne og bestyrelserne informeret om en ny organisationsstruktur i FAB. Der er blevet gennemført en række organisatoriske ændringer på flere ledelsesniveauer på administrationskontoret, ligesom en række medarbejdere er blevet fysisk omplaceret på kontoret.

Den øverste ledelse i FAB varetages fremover af direktøren og administrations- og udviklingschefen (tidl. Kundechef), hermed er antallet af ledere i selskabet blevet reduceret.

En del af den nye struktur bygger desuden på, at niveauet med afdelingslederne skal styrkes, og de skal fremover arbejde tættere sammen mellem afdelingerne; afdelingslederne vil således i den nye

struktur blive inddraget mere i selskabets ledelsesarbejde.

Der skal ansættes en ny leder til økonomiafdelingen, ligesom opsigelser og afskedigelser specielt omkring økonomiafdelingen medfører omrokkeringer og nyansættelser i løbet af efteråret 2016. Økonomiafdelingen er blevet mindre, men opgaverne er blevet mere koncentrerede omkring budget, regnskab og den daglige økonomi, således at medarbejderne i afdelingen kan fokusere på netop disse arbejdsopgaver.

Funktioner, der har daglig kontakt med FABs boligsøgende og beboere, er i vid udstrækning blevet samlet i Kundeservice. – På den måde vil selskabet højne kundeservicen i forbindelse med henvendelser fra boligsøgende og beboere.

Viden på områderne samles i én afdeling, og på sigt vil der være større mulighed for afløsning og hjælp på tværs af arbejdsområderne.

Endelig er lønfunktionen rykket fra økonomiafdelingen til HR-afdelingen, hvilket blot udvider det samarbejde, der naturligt var på området i forvejen i forbindelse med f.eks. løn og ansættelser.



Torsdag den 8. september 2016 blev der afholdt 'Første spadestik' i afd. 34 Korsløkkeparken F som en officiel markering af påbegyndelsen på næste etape af den fysiske helhedsplan i Korsløkken.

Ved arrangementet blev 'stafetten' givet videre fra afdelingsbestyrelsen i afd. 37 til afdelingsbestyrelsen i afd. 34, hvor arbejdet i stor stil fortsætter i den kommende tid.

BoligSocialt Hus (tidligere Boligorganisatorisk Fællessekretariat) flyttede medio september 2016 ud af lokalerne i FAB for at fortsætte arbejdet på tværs af boligorganisationerne i Odense fra deres nye lokaler hos Civica.

BoligSocialt Hus overgik til en ny plan fra 1. januar 2016, hvor det blandt andet er hensigten, at beboerkonsulenterne i de forskellige helhedsplaner rent organisatorisk tilknyttes til BoligSocialt Hus, også rent ansættelsesmæssigt, fremfor som nu, hvor de er ansat i hver deres boligorganisationer.

BOLIGSOCIALE HELHEDSPLANER

Som led i udviklingen af flere af FABs eksisterende boligområder, er FAB med i boligsociale helhedsplaner. Det drejer sig om Vollsmose 2020, som sker i samarbejde med Civica. Riisingparken, som er en del af den sociale plan Riisingplanen, hvor Civica og Odense Boligselskab også deltager. I Korsløkken har FAB sin egen plan. Teamet af beboerkonsulenter i Korsløkken tilbyder forskellige aktiviteter til beboerne og er med til at skabe tryghed i området til gavn for beboerne.

FAB er også med i BoligSocialt Hus og Boligsamarbejdet. – Boligsamarbejdet afholder fortsat møder og varetager selv sekretariatsopgaven fordelt imellem sig. Forretningsordenen er tilpasset rammerne for dette.

Der afholdes møder efter behov, men det tilstræbes at afholde møder op til deltagelsen i strategigruppen (samarbejdsstrategien).



FYSISKE HELHEDSPLANER

Fyrreparken, afd. 15

– Den fysiske helhedsplan

Der har pågået en løbende dialog med Landsbyggefonden for at få fastlagt omfanget af den økonomiske støtte til helhedsplanen. Der er især brugt megen tid på at fremskaffe den nødvendige dokumentation for byggeskader og indeklimaproblemer. Det samlede reviderede projektmateriale blev indsendt til Landsbyggefonden i februar 2016, og Landsbyggefonden har i sommer meldt positivt tilbage i forhold til at give støtte til nye facader og isolering. Der afventes nu en tilbagemelding fra Landsbyggefonden vedrørende finansieringsplanen, herunder hvor meget drifts- og/eller huslejestøtte, der kan forventes. Efter modtagelse af finansieringsplanen skal projektet tilpasses i forhold til den samlede økonomi, hvorefter Landsbyggefonden skal godkende den endelige helhedsplan, herunder projektøkonomi og huslejeniveau.

Det forventes, at der kan indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde primo 2017. I løbet af foråret 2017 forventes det, at Landsbyggefonden og Odense Kommune vil give tilsagn til skema A. Byggeriet forventes opstartet medio 2018.

Infrastrukturplanen i Vollsmose

Landsbyggefonden har givet formelt tilsagn for skema A, og har dermed godkendt bevillingen på 220 mill. kr., som fordeles imellem de 7 afdelinger i Vollsmose, som stemte ja til infrastrukturplanen. Det er Vollsmoseseekretariatet, som står for planlægningen af den videre proces i tæt samarbejde med repræsentanter fra FAB, CIVICA og kommunen. Det er besluttet at starte med Hybenhaven, som forventes igangsat i 2018, hvorefter de øvrige 6 afdelinger løbende vil blive opstartet. Infrastrukturplanen forventes afsluttet i 2021.

Korsløkkeparken C, afd. 33

– Den fysiske helhedsplan

Igennem det seneste år har der været en tæt dialog med Landsbyggefonden, og i sommeren 2016 vendte Landsbyggefonden tilbage med et foreløbigt svar, herunder udkast til finansieringsplan. Der pågår nu en tilretning af projektet, så helhedsplanen bliver tilpasset projektøkonomien.

Der arbejdes frem imod at kunne sende helhedsplanen til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde umiddelbart efter årsskiftet. Inden afstemningsmødet vil der blive afholdt informationsmøder og udarbejdet diverse informationsmateriale, så beboernes beslutningsgrundlag bliver så optimalt som muligt. I foråret 2017 forventes det, at Landsbyggefonden og Odense Kommune vil give tilsagn til skema A. Herefter vil rådgiverne påbegynde detaljeprojekteringen med efterfølgende udbud. Byggeriet forventes opstartet i foråret af 2018.

Korsløkkeparken F, afd. 34

– Den fysiske helhedsplan

I starten af 2016 blev der afholdt licitation for etape 1 og 2 for afd. 34 F. Etape 1 består af 168 boliger og etape 2 af 332 boliger. I sommeren 2016 gav Landsbyggefonden tilsagn for skema B, og byggeriet af 1. etape er opstartet august 2016. I foråret 2017 opstartes byggeriet af 2. etape, og det samlede byggeri forventes afsluttet medio 2019.

Korsløkkeparken E, afd. 35

– Den fysiske helhedsplan

Helhedsplanen forventes igangsat primo 2019 med en byggeperiode på ca. 14 måneder, og helhedsplanen forventes færdig 1. marts 2020.



Korsløkkeparken G, afd. 37 Den fysiske helhedsplan

I juni 2016 var der flyttet beboere ind i 264 nyrenoverede lejligheder. De resterende 120 boliger færdiggøres frem til udgangen af 2016, hvor alle 384 boliger vil være færdigrenoverede.

Udenomsarealerne færdiggøres i løbet af foråret 2017.

På grund af især omfattende sanerings- og nedbrydningsarbejder godkendte Landsbyggefonden en merbevilling til projektet, og Odense Kommune forhøjede deres garanti-stillelse i sommeren 2016.

Korsløkkeparken K, afd. 40 – Den fysiske helhedsplan

Sansehaven er taget i brug, og der blev afholdt indvielse af haven i sommeren 2015.

Korsløkkeparken afd. 34, 35, 37, 40 – Fælleshus

I foråret 2015 meddelte kommunen, at de ikke længere havde behov for kommunale faciliteter i det kommende fælleshus i Korsløkken. Kommunen udtrådte derfor af projektet, og kommunens medfinansiering kunne derfor ikke realiseres. I samarbejde med styregruppen har rådgiverne udarbejdet et nyt skitseforslag, hvor arealet er tilpasset den reducerede anlægssum. Det samlede areal er reduceret til ca. 1.000 m², men indeholder fortsat de samme funktioner som det tidligere projekt. Der er i forbindelse med projektrevisionen lavet en arealoptimering, som betyder, at nettoarealerne for de enkelte rum ikke er reduceret væsentligt. Dette har dog betydet, at huset ikke længere har et gennemgående rum igennem alle etagerne, ligesom huset nu består af 4 etager mod tidligere 5 etager. Styregruppen har godkendt det reviderede skitseforslag, og der forventes afholdt licitation i december 2016. 1. spadestik forventes afholdt i foråret 2017, og den forventede byggeperiode er 1 år.

Højstrupparken, afd. 51 – Den fysiske helhedsplan

Landsbyggefonden har i juni 2016 meldt tilbage i forhold til finansieringen, og har principielt godkendt alle de støttede arbejder. Omfanget af de uøttede arbejder skal dog som forventet reduceres, da man i modsat fald vil få en meget høj huslejestigning. I samarbejde med rådgiverne skal projektet tilpasses, og det bliver nødvendigt at sænke ambitionsni-

veauet, så ikke alle boliger i Højstrupparken bliver totalrenoveret. Der arbejdes frem imod at kunne sende helhedsplanen til afstemning inden årsskiftet, og i starten af 2017 forventes det, at Landsbyggefonden og Odense Kommune kan give det endelige og formelle tilsagn til skema A. Herefter vil rådgiverne påbegynde detailprojekteringen med efterfølgende udbud, hvorefter byggeriet forventes opstartet i foråret 2018.

Riisingsparken, afd. 61 – Den fysiske helhedsplan

Helhedsplanen er løbende blevet bearbejdet, og i juni 2016 blev tilrettet projektøkonomi med tilhørende skitseforslag fremsendt til kommentering hos Landsbyggefonden. Helhedsplanen forventes at blive sendt til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde medio 2017. I efteråret 2017 forventes det, at Landsbyggefonden og Odense Kommune vil give det endelige tilsagn til skema A, hvorefter rådgiverne påbegynder detailprojekteringen med efterfølgende udbud. Byggeriet forventes at kunne opstartes medio 2018.



HØJSTRUPPARKEN

Afdelingerne

Næsbyvænget

Hulmure er efterisoleret i hele afdelingen.

Mosekrogen

Der er udført facaderenovering inkl. døre, vinduer og beklædning. Alle gasfyr er udskiftet.

Mosegårdsparken

På facader er hulmure blevet efterisoleret. 7 boliger har fået udestuer.

Mosegårdsparken B

Solcelleanlæg til forsyning af fællesstrøm til vaskeri er taget i brug.

Nedergården

Renovering af badeværelser og stigstreng i hele afdelingen er påbegyndt i december 2015 og forventes afsluttet ultimo 2016.

Birkeparken

Taget på beboerhuset er udskiftet.

Otterup

3 huse er renoveret fra bunden af.

Tofteparken

Alle tagflader er udskiftet.

Korsløkkeparken B

Der er etableret parkourbane til de større børn.

Korsløkkeparken C

Ved butikstorvet er udført ny flisebelægning.

Korsløkkeparken E

Der er udskiftet tagplader på 30 garager.

Mellemløddet

Nye cykel-/containerhuse er opført.

Thorsgården I

Udskiftning af lamper i fællesarealer; skiftes til energibesparende lamper. Der er opsat nyt betalingsanlæg og maskiner i vaskeriet.

Sydfyn

I 26 boliger er der monteret nye køkken- og bryggerselementer. Desuden er hvidevarer og gulvbelægning i samme boliger blevet udskiftet.



NEDER- GÅRDEN

Båring

Alle gasfyr er udskiftet.

Tommerup

Resterende døre og vinduer er udskiftet.

Længehusene

8 gasfyr er udskiftet til nye, og 3 oliefyr er udskiftet til nye luft-til-vand varmevekslere.

Sct. Joseph

Renovering af vaskeri, samt opsætning af nyt betalingsanlæg og nye maskiner.

Blangstedgård

Karnapper og havestuer på Blommegrenen er renoveret.

Højsletten

Opsætning af nye vedligeholdelsesfrie hegn i Allegade/Godthåbsgade.

Klostergården

Opstart på udskiftning af lamper i fællesarealer i hele afdelingen. Lamper udskiftes til energibesparende lamper.

Der udskiftes løbende inventar i badeværelser. I dette år er det blevet til ca. 15 stk.

Sønderport

I samtlige boliger er alle vinduer og døre udskiftet til nye klasse-A vinduer/døre.

Tolderlundsvej

Der er nedgravet ny affaldsbeholder til affaldssug i gården.

Odense Havn

På facader er udført afvaskning og malerbehandling, ligesom altaner og øvrigt træværk er olieret.



Regnskabspraksis

SELSKABET

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov med de tilpasninger som følger af de særlige regnskabsbestemmelser i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

Ydelsen har fundet sted inden regnskabsårets udløb, prisen for ydelsen er fastlagt, og indbetalingen er modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver samt ge-

vinst og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver.

Renter

Renteudgifter og renteindtægter indeholder realiserede og urealiserede reguleringer på værdipapirer.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter.

Nettoadministrationsudgifterne består af bruttoadministrationsudgifterne med fradrag af eventuelt honorar for administration af andre foretagender, lovmæssige gebyrer m.v. og byggesagshonorar.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder regnskabsposter, der ikke har ordinær karakter.

Materielle anlægsaktiver

Administrationsbygninger m.v. måles til en skønnet værdi, som tager udgangspunkt i den oprindelige kostpris.

Administrationsbygninger m.v. afskrives lineært over bygningens forventede brugstid, der udgør:

Administrationsbygninger m.v.: 50 år

Inventar, automobiler og It-udstyr måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Inventar og IT-anlæg: 3-10 år.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 50.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Dette gælder dog ikke i forbindelse med større renoveringsopgaver eller nyopførelse, hvor mange anskaffelser af inventar og udstyr finder sted. I disse tilfælde anvendes relevante levetider gående fra 3 til 10 år for løsøre/driftsmidler.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor det er muligt at opgøre genindvindingsværdien.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris eller dagsværdi, hvis denne er lavere.

Værdipapirer (omsættelige) obligationsbeholdning

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen med den undtagelse, at udtrukne obligationer er optaget til kurs 100.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

AFDELINGERNE

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter udgør afdelingens ydelser vedrørende såvel den eksisterende som den afviklede prioritetsgæld med fradrag af diverse tilskud, herunder ydelsessikring fra staten.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med halvdelen til boligorganisationens dispositionsfond og den anden halvdel til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Henlæggelser

Der foretages samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer og til hovedstandsættelse af afdelingernes ejendom. Henlæggelserne fastsættes ud fra en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er baseret på en konkret vurdering af ejendommens kvalitet og vedligeholdelsesstand.

Herudover henlægges årligt beløb til istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning samt til tab ved lejlighed og fraflytninger.

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeklån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode på højst 20 år, svarende til levetiden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Afskrivningskonto for ejendommen

Opsparing ved nedbringelse af prioritetsgæld bogføres som indestående på afskrivningskontoen.

Ordforklaringer

Kapitalværdien: Nutidsværdien af de fremtidige nettobetaling, som aktivet på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Dagsværdi: Det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles ved transaktioner mellem uafhængige parter. For børsnoterede værdipapirer er dagsværdien lig med børsværdien på balancedagen.