

2016/2017



ÅRSBERETNING
FYNS ALMENNYTTIGE
BOLIGSELSKAB

**attraktive
boliger
til alle**

FAB

INDHOLD

Selskabet . . . . .	.4
Årets resultat . . . . .	.4
Benchmark . . . . .	.4
Økonomisk udvikling i boligafdelingerne . . . . .	.4
Opfølgning på Forvaltningsrevision . . . . .	.6
Usikkerhed ved indregning og måling. . . . .	.6
Usædvanlige forhold . . . . .	.6
Begivenheder efter balancedagen . . . . .	.6
Kort om Organisationsbestyrelsens arbejde . . . . .	.6
Igangværende og kommende nybyggerier . . . . .	.9
Udlejningssituationen . . . . .	.9
Markedsføring og synlighed	10
Samarbejdsstrategi . . . . .	.11
IT . . . . .	.11
Effektiv drift	12
Ny organisering og indretning på Vestre Stationsvej.	12
Nyt siden regnskabsafslutningen.	15
Sociale helhedsplaner	15
Fysiske helhedsplaner	16
Afdelingerne	18
Regnskabspraksis - Selskabet	20
Regnskabspraksis - Afdelingerne.	22



ÅRSBERETNING 2016/17

SELSKABET

Selskabet består pr. 30. juni 2017 af i alt 91 afdelinger i drift med 8.478 boliger.

I regnskabsåret er der ikke ibrugtaget nybyggeri.

I boligselskabet var der pr. 30/6 2017 beskæftiget 123 funktionærer og 1 kontorelev samt et varierende antal løst ansatte på timeløn og en række midlertidigt ansatte sommerafløserere.

På repræsentantskabsmødet den 24. november 2016 blev Jimmy Andersen genvalgt som næstformand for organisationsbestyrelsen. På samme møde blev Susanne Rasmussen, Christian Bense og Ib Poulsen genvalgt til bestyrelsen. – Brian Bech Daugaard genopstillede ikke til bestyrelsen, da han stod overfor at skulle fraflytte FAB; i hans sted blev Annette Nielsen valgt ind i bestyrelsen.

Endvidere blev revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers genvalgt.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat er realiseret med et overskud på kr. 2,06 mio.

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 0,81 %, og dispositionsfonden er forrentet med samme sats. Forrentningen ligger over det budgetterede niveau på 0,5 % og må betegnes som et meget tilfredsstillende resultat.

BENCHMARK

Nettoadministrationsudgifterne ligger næsten 0,5 mio. under budgettet, hvilket primært kan henføres til besparelse på personaleomkostninger i forhold til den budgetterede udgift for året. Besparelsen skyldes især at alle ledelsesposter ikke har været besat i hele regnskabsåret.

FABs nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed er blevet sammenlignet med Landbyggefondens analyseredskab "Tvillingeværktøj", hvor FAB sammenlignes med 10 tilsvarende almene boligorganisationer. Ud af disse i alt 11 boligorganisationer ligger FAB på 3. pladsen med hensyn til laveste nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed for de analyserede boligorganisationer.

I tabellen nedenfor er 4 af disse 11 boligorganisationer udvalgt for at illustrere niveauet af nettoadministrationsudgifter.

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 endnu en nedsættelse af nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed.

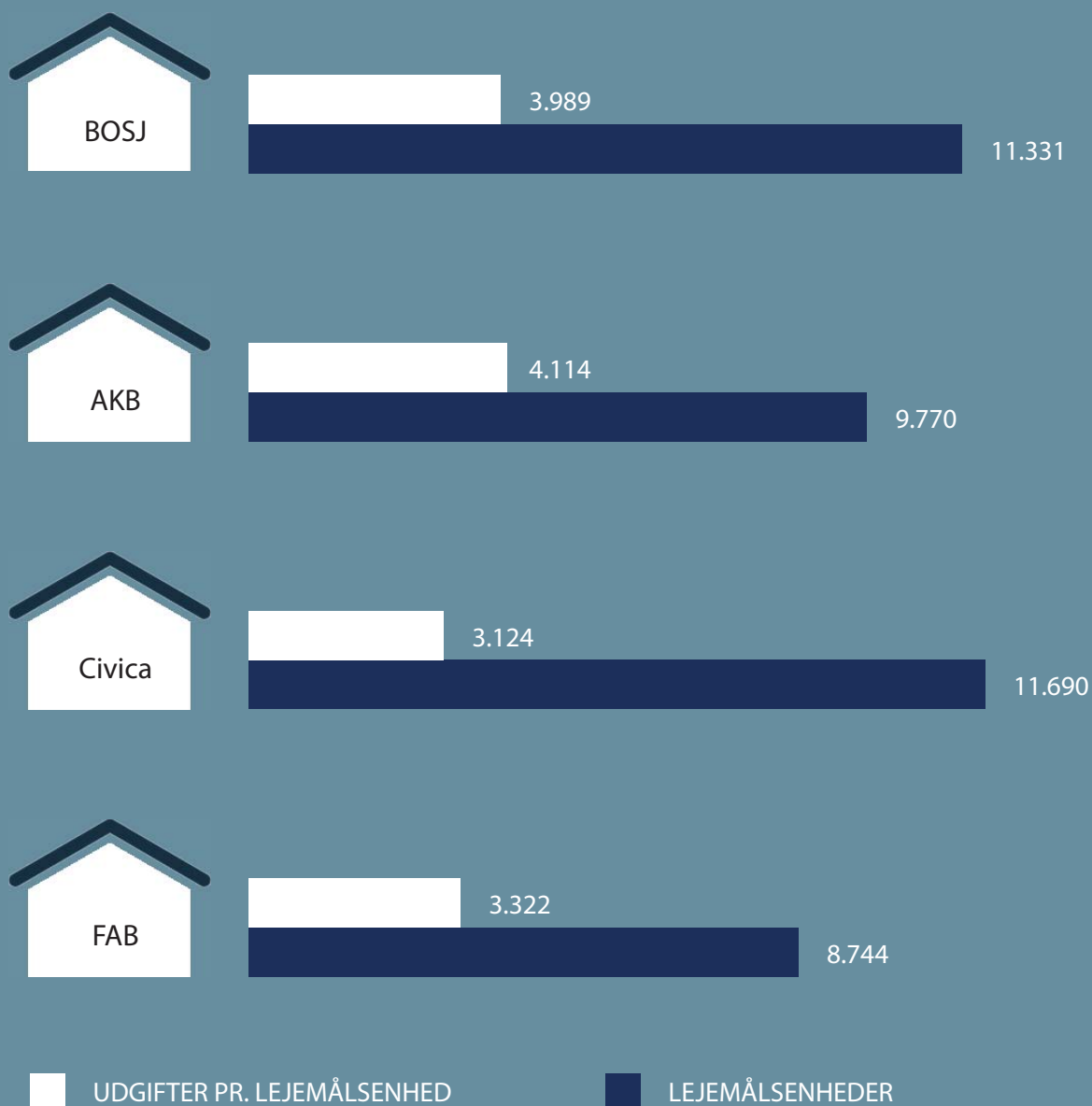
ØKONOMISK UDVIKLING I BOLIGAFDELINGERNE

Årets afdelingsregnskaber viser et underskud i 6 afdelinger, mens de resterende afdelinger udviser overskud af varierende størrelse.

Der er i årets løb bevilget tilskud fra dispositionsfonden på ca. kr. 1,1 mio. til bl.a. tilgængelighed og fysiske helhedsplaner m.v. Endvidere er der i året tilbageført tidligere godkendte tilskud fra dispositionsfonden i forbindelse med fysiske helhedsplaner

BENCHMARK

NETTOADMINISTRATIONS BIDRAG



og nybyggerier. Netto er der tilbageført midler til dispositionsfonden på i alt kr. 8,7 mio.

Dispositionsfonden udgør i alt kr. 145 mio. Disponibel del heraf udgør kr. 92 mio. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er kr. 48,8 mio.

OPFØLGNING PÅ FORVALTNINGSREVISION

- Der er fokus på sparsommelighed ved indhentning af tilbud samt udbud af opgaver.

Der er løbende kontrol af faktiske udgifter i forhold til godkendte budgetter.

- For at forbedre produktiviteten arbejdes der som moderne organisation på digitalisering af flere processer i et omfang hvor selskabets værdi om "Høj service" stadig kan opretholdes.

- Effektivitet - der er efter regnskabsårets afslutning arbejdet med et nyt internt arbejdsredskab, til synliggørelse af Ministeriets udmeldte effektiviseringspotentiale på afdelingsniveau. Arbejdsredskabet skal i fremtiden hjælpe med at skabe et bedre overblik for såvel budgetlægning som opfølgning.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

KORT OM ORGANISATIONSBESTYRELSENS ARBEJDE

Bestyrelsens arbejdsweekend handlede i år om 'Effektiv drift', hvor lovgivningen på området blev vendt, det blev diskuteret, hvordan FAB står pt. og den proces som selskabet skal igennem frem mod 2020; hvordan arbejder vi allerede nu med effektiv drift, og hvordan skal FAB arbejde med processen fremover?

Ministeriets udmeldinger og de offentliggjorte benchmarktal blev diskuteret, ligesom det blev analyseret, hvor langt vi allerede er nået, hvad målene er og hvordan tidsplanen vil se ud.

Arbejdsweekenden gav bestyrelsen et godt overblik over den kommende proces omkring effektiv drift, hvad bestyrelsens opgaver bliver, og hvordan FAB kan nå i mål.

I februar 2017 døde FABs mangeårige direktør Bent Bøllingtoft meget pludseligt og tragisk, og det efterlod FAB lidt i et tomrum, idet Bent havde været en stor del af FAB igennem mere end 40 år.

Bent havde gennem årene præget FABs udvikling meget, ikke mindst gennem de sidste 10 år, hvor han var direktør. – Bent vil blive savnet men aldrig glemt i FAB.

Det er bestyrelsens opgave at ansætte selskabets direktør, og efter en god dialog blev der opnået enighed med selskabets daværende Administra-

tions- og Udviklingschef, Jacob Michaelsen, om at han skulle tiltræde stillingen som FABs direktør. – Denne ansættelse afstedkom desuden en række organisationsændringer, som beskrives senere i denne beretning.

FAB er stadig aktiv i Odense Bæredygtighedsråd, hvor der arbejdes på at skabe bæredygtige løsninger i Odense; bæredygtighed i denne forbindelse er hvor der samlet fokuseres på 'grønne' tiltag samt sociale aspekter og økonomisk fornuftighed. – Lige præcis dette fokuserer FAB meget på i forbindelse med nybyggeri og renoveringer.

Odense Kommunes projekt "Byg til vækst" har FAB igennem flere år været en del af, bl.a. i forbindelse med Helhedsplanen i Korsløkken. Der er nu også indgået en aftale mellem Odense Kommune, Civica og FAB omkring Vollsrose-området i forbindelse med Infrastrukturplanen for området. Målet er, at der gennem byggeperioden skal oprettes en række 'snusepraktikker' for nogle beboere i området, så de kan prøve kræfter med arbejdet på en byggeplads.

FABs "Strategi og målsætningsprogram" udløber i 2019, og allerede nu er bestyrelsen så småt begyndt at arbejde med de overordnede linjer for, hvordan det gode arbejde skal fortsætte og hvilke områder, der skal fokuseres på i årene herefter. Gennem de sidste par år har formandsmøderne udviklet sig. – Forskellige tiltag på møderne er blevet evalueret, og det har været diskuteret, hvad der kunne gøres bedre og/eller anderledes, og vi er nu ved at have fundet en god form for disse møder. Specielt skal det fremhæves, at møderne nu og fremadrettet vil have forskellige aktuelle temaer, som gør møderne mere nærværende og interessan-

te for deltagerne. – Desuden planlægges det typisk én gang årligt at afholde formandsmødet i en afdeling, og i år var vi på besøg hos BSB Assens.

Hvert år afholdes der en kursusdag for afdelingsbestyrelserne, hvor der i oktober 2016 blev afholdt en god kursusdag med emner som "Effektiv drift", "Digitale beboermøder" samt "Respekt og accept". – Disse årlige kursusdage afholdes en lørdag, hvor deltagerne kan komme bedre i dybden med nogle emner, end det f.eks. er muligt på formandsmøderne.

Siden april 2016 har Boligselskabet BSB Assens været administreret af FAB, og samarbejdet er gået rigtig godt.

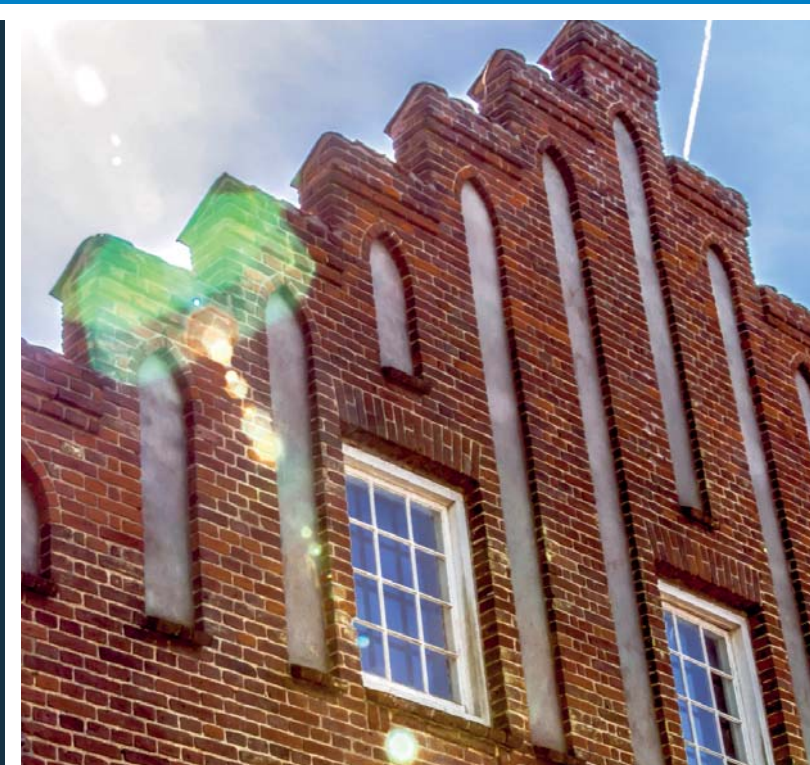
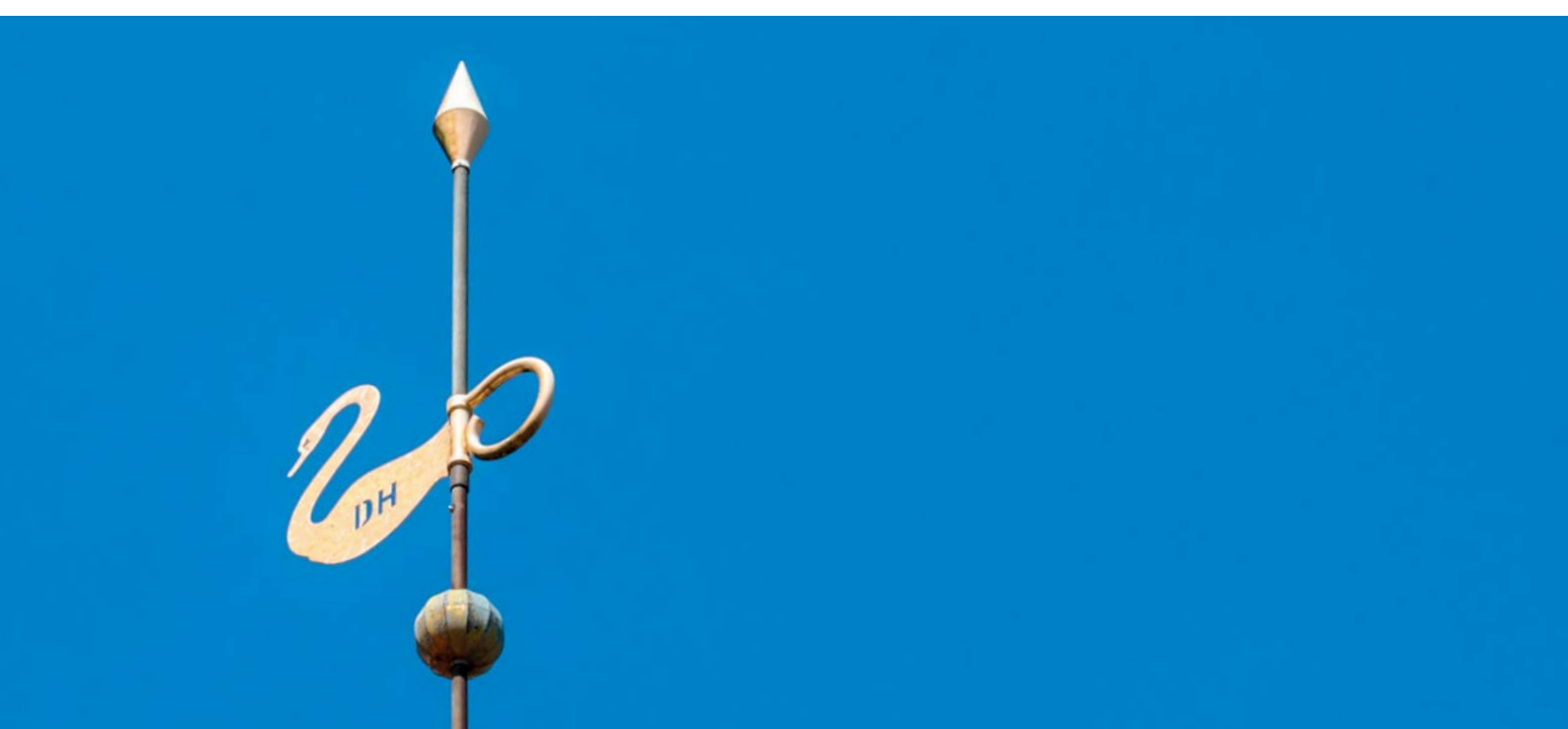
FAB har bl.a. på denne baggrund været i dialog med organisationsbestyrelsen i Boligselskabet BSB Assens om en mulig fusion, og således vil spørgsmålet om fusion blive behandlet på de kommende bestyrelses- og repræsentantskabsmøder i Boligselskabet BSB Assens og FAB.

Bestyrelsen vurderer, at en fusion vil være til gavn for begge boligselskaber, idet det bl.a. giver en række besparelser.

FAB er fortsat meget aktiv i BLs 3. kreds, hvor selskabets formand, Erling Nielsen, også er formand for kredsen.

I det forgangne år har 3. kreds fokuseret meget på arbejdet med effektiv drift, samt den politiske varetagelse og involvering indenfor almene boliger.







IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE NYBYGGERIER

FAB har i det forgangne år haft stor aktivitet på flere nybyggerier, og således har der f.eks. været fuld gang i byggeriet af Støberiet, der er centralt placeret i Ringe, her er der planlagt indflytning i de 46 familieboliger i februar 2018, og der har været god interesse for byggeriet i forbindelse med f.eks. åbent hus i prøveboligerne.

I Krybilyparken i Brylle er der ligeledes rigtig god gang i byggeriet, hvor 19 familieboliger vil stå klar til indflytning i marts 2018.

Desuden er der gennem året blevet arbejdet med nybyggerier i Assens (Plums Gård), Ferritslev, Odense (Rugårdsvej), Kerteminde (Sortekilde) og Haarby. – Her påbegyndes der byggeri i løbet af 2017 eller 2018.

Derudover indgår FAB hele tiden i dialog omkring mulige nybyggerier på hele Fyn, hvor der tales med både kommuner og grundejere om mulige byggeprojekter.

FAB er kendt som både en seriøs bygherre og en god samarbejdspartner, og det åbner mange døre rundt omkring.

UDLEJNINGSSITUATIONEN

Det generelle billede af udlejningssituationen i FAB er igen i år, at selskabets boliger på hele Fyn i langt de fleste tilfælde bliver udlejet uden problemer; kun ganske få boliger står ledige i en periode.

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, hvilket stemmer godt overens med meldingerne fra vores kolleger om en stigende efterspørgsel efter almene boliger generelt.

Reglerne om fleksibel udlejning, hvor en studerende, der har boet i en almen bolig i Odense i minimum 2 år har fortrinsret til familieboliger i Odense, benyttes fortsat; dette er med til at gøre Odense til en endnu mere attraktiv studieby, og det kan forhåbentligt være med til at fastholde nogle af de dygtige færdiguddannede i byen efter de har færdiggjort deres studier.

Pr. 1. januar 2017 trådte der nye regler i kraft for Vollsrose-området, hvor selvforsørgende ansøgere (inkl. studerende) har fortrinsret til boliger i Vollsrose. – Dette har allerede været en stor succes, og således konstaterer Kundeservice, at ret store procentdele af vores udlejninger i Vollsrose i perioden siden 1. januar 2017 er sket med baggrund i disse nye regler.

Det er både boligorganisationernes og kommunens håb, at bl.a. dette tiltag kan være med til at ændre lidt på beboersammensætningen i området, og at det kan være med til at tiltrække flere ressourcerstærke beboere til området.

FAB har igen i år forlænget aftalen med Syddansk Universitet om udlejning af værelser til udvekslingsstuderende. 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.





MARKEDSFØRING OG SYNLIGHED

I oktober 2016 deltog FAB igen i "Bolig, Mad og Design"-messen i OCC, her havde vores rådgivere fra kundeservice mulighed for at tale med en lang række mennesker om FABs boliger og det at bo alment.

Messen er en rigtig god måde at tale med mennesker på, som måske ikke på forhånd kender så meget til almene boliger. – Det er ikke altid, at de folk, som vi møder på messen, står og mangler en bolig, men vi får gjort opmærksom på os selv og sår nogle 'frø' til senere at tiltrække nogle gode beboere til FAB.

I efteråret 2016 blev gavl-logoet ud mod Vestre Stationsvej færdiggjort, således at forbigående kan se, at det er her, FAB holder til. – Logoet er oplyst om aftenen, og kan derfor ses på lang afstand.

Gavl-logoet er, ligesom logoet ved P-pladsen, udført af kunstneren Henrik Boe, og var den sidste del af udsmykningen af administrationskontoret i forbindelse med FABs 70 års jubilæum i 2016.

FABs signaturfolder blev færdiggjort i efteråret 2016, og den er blevet uddelt ved forskellige arrangementer.

I den forbindelse fik vi taget en række virkelig gode billeder fra flere af selskabets afdelinger; flere af dem med glade beboere og fra lidt sjove og skæve vinkler. – En del af billederne er siden også blevet brugt til udsmykning af administrationskontoret på Vestre Stationsvej.

I januar 2017 var FAB én af Peter Rahbæk Juels sponsorer i forbindelse med et cykelarrangement til støtte for håndboldklubben HC Odense.

FAB blev omtalt flere gange på BLs hjemmeside og i Boligen i forbindelse med selskabets håndtering af problemer med MgO-plader, hvor FAB har været på forkant med håndtering af den problemstilling.

FAB sponsorerer fortsat Odense Zoo, idet Odense Zoo henvender sig til rigtig mange

af vores nuværende eller kommende beboere, og derfor er vi glade for at kunne være med til at sikre en fortsat god udvikling i en af byens mest populære attraktioner.

Der har været annonceret i aviser og erhvervstillæg generelt omkring FAB. – Ligesom aviserne på vores opfordring eller af egen interesse ved flere tilfælde har skrevet artikler omkring f.eks. Sortekilde i Kerteminde, Plums Gård i Assens og Korsløkken.

Odense Kommune udgiver cirka hvert tredje år et stort magasin om byen, kaldet "Cyklisternes by", som omdeles til alle husstande i Odense samt udsendes til alle nye tilflyttere til byen, vi var også med i magasinet denne gang med en annonce om FAB generelt.

SAMARBEJDSSTRATEGI

FABs direktør er fortsat en del af Strategigruppen i forbindelse med samarbejdet mellem boligorganisationerne, Fyns Politi og Odense Kommune omkring de udfordringer, som der kan være i nogle boligområder i Odense.

I oktober 2016 blev der afholdt en workshop som indledning til udarbejdelsen af Handlingsplan 2017, som er det dokument, Strategigruppen arbejder ud fra. – I workshoppen deltog repræsentanter fra boligorganisationernes organisationsbestyrelser, hvor de kom med input til den kommende Handlingsplan. I december 2016 blev Handlingsplan 2017 så godkendt i Strategigruppen, og siden er der blevet arbejdet med at realisere punkterne i denne Handlingsplan.

IT

I efteråret 2016 blev der indgået aftale med JDM Data, således at FAB fremover lejer serverplads hos dem, det har den fordel, at vi ikke selv skal bekoste og vedligeholde servere på kontoret. – JDM sørger for backup og løbende opdateringer.

Igennem året er der blevet udskiftet hardware, hvor det har været nødvendigt, både på administrationskontoret og på ejendomskontorerne. – En stor del af de eksisterende PC'ere var mere end 5 år gamle og havde efterhånden svært ved at håndtere den nyeste software på tilfredsstillende vis.

I foråret 2017 lancerede FAB sit eget Intranet, hvor det er muligt for selskabets medarbejdere at tilgå relevante oplysninger om FAB og ens ansættelse i selskabet.

Der kan deles nyheder og informationer til medarbejderne hurtigt og nemt, ligesom medarbejderne selv kan være aktive på Intranettet, ved f.eks. at dele nyheder, tips og tricks eller kommentere på andres indlæg.

Intranettet skal være med til at binde medarbejderne i FAB bedre sammen, og det tjener i dagligdagen som et godt forum for erfaringsudveksling og informationer.

Der arbejdes fortsat med tilpasning af Unik Bolig 4, så det på bedste vis understøtter medarbejderne i deres daglige arbejdsopgaver. – I forbindelse med etableringen af Kundeservice har der været behov for oplæring af nogle medarbejdere i nye funktioner og yderligere justeringer af systemerne, så de kan benytte de mest effektive arbejdsgange.

I det forgangne år er de sidste rester af data fra det gamle administrationssystem, WebBolig, og den



gamle AS/400-server blevet konverteret og flyttet til Unik eller den nye server. – Det betyder, at vi ikke længere skal vedligeholde disse gamle systemer, og at vi kunne lukke den gamle server ned.

Gennem de sidste år er alle lejekontrakter og korrespondance med beboerne blevet lagret digitalt fremfor i de tidligere benyttede beboermapper/lejechartek.

I foråret 2017 blev arbejdet med at digitalisere alle lejeroplysninger på beboere, som har boet længere tid i FAB, påbegyndt, målet er at alt så vidt muligt skal være digitalt fremadrettet.

EFFEKTIV DRIFT

Der har været stor fokus på arbejdet med Effektiv drift i det forgangne år, således er der blevet brugt megen tid på at analysere konsekvenserne af den nye lovgivning for FAB, for at vi kunne identificere de bedste måder at arbejde videre med projektet på.

FAB har selvfølgelig altid haft fokus på at drive forretningen effektivt, og vi havde allerede igangsat og/eller gennemført adskillige besparende projekter som f.eks. iSyn (og i den forbindelse licitationer på malerarbejde) og affaldsmolokker, men vi kan altid se på andre områder, hvor vi kan gøre tingene bedre fremadrettet.

I den forbindelse har vi inddraget alle medarbejdere, organisationsbestyrelsen, formandsmøderne og flere afdelingsbestyrelser. – Gennem flere forskellige seancer som workshops, møder og forslagskasser fik vi indsamlet næsten 400 idéer til, hvordan vi kan gøre tingene lidt bedre og mere effektivt i FAB.

Nogle af de indkomne idéer var selvfølgelig de sam-

me, nogle kan rent lovgivningsmæssigt ikke lade sig gøre og nogle ting er allerede igangsat, men de indkomne idéer blev samlet i et Idékatalog med ca. 50 idéer, som der efter organisationsbestyrelsens godkendelse i juni 2017 nu skal analyseres på og arbejdes videre med.

Nogle af idéerne er lige til at igangsætte, mens andre kræver et større analysearbejde, førend det kan besluttes, om gennemførelsen i sidste ende vil være gavnlige og effektiv for FAB.

Således står vi nu med en række virkelig gode idéer fra medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer/beboere, som har sit udspring i dagligdagen i FAB og boligafdelingerne, derfor er vi heller ikke i tvivl om, at vi kommer i mål med hele projektet omkring Effektiv drift i år 2020, som loven foreskriver, og at det til slut bliver både positivt og besparende for FABs beboere.

NY ORGANISERING OG INDRETNING PÅ VESTRE STATIONSVEJ

I efteråret 2016 blev der gennemført en ny organisationsstruktur for medarbejderne på Vestre Stationsvej.

Den største umiddelbare ændring var, at de kundesrelaterede funktioner blev samlet i den nye afdeling "Kundeservice", denne afdeling blev dannet af medarbejdere fra Udlejningen, Økonomiafdelingen og HR & Kommunikation.

Afdelingsleder af den nye store afdeling, Kundeservice, er Eva Jørgensen, som har været afdelingsleder for Udlejningen siden maj 2016.

Gennem det seneste år er der blevet arbejdet in-





tensivt med organisering og samarbejdet på tværs af funktioner i Kundeservice, ligesom mange medarbejdere skulle lære nye arbejdsopgaver at kende. Processen har til tider været hård, men resultatet er ikke til at tage fejl af, idet cirka 80 % af henvendelserne til vores hovednummer eller ved skranken nu ekspederes af den første medarbejder, man kommer i kontakt med i Kundeservice.

Det er høj service, da vores beboere og ansøgere så ikke skal igennem én eller flere omstillinger eller ringe tilbage senere for at tale med en bestemt medarbejder.

Pr. 1. januar 2017 blev Kirsten Eriksen ansat i den ledige stilling som regnskabschef og afdelingsleder for økonomiafdelingen.

I forlængelse af det tidligere omtalte direktørskifte skete der også en omorganisering af FABs ledelse, hvor Ledergruppen de senere år har været sammensat af 2-4 chefer inkl. direktøren, blev der nu tænkt anderledes.

Herefter består Ledergruppen nu af direktøren samt de 5 afdelingsledere på administrationskontoret, og denne gruppe arbejder nu både med den daglige drift og organisationens udvikling.

Tanken er, at ved i højere grad at involvere afdelingslederne kommer den øverste ledelse tættere på driften på kontoret og i boligafdelingerne, ligesom samarbejdet på tværs af arbejdsfunktioner får mere fokus.

I det sene forår 2017 faldt endnu en organisationsændring på plads, idet der blev lavet en ny projektorganisering, der favner selskabets helhedsplaner

samt nuværende og kommende nybyggerier. Fremover vil disse projekter blive ledet af medarbejdere fra Projektafdelingen, som allerede har stor erfaring på området fra deres arbejde med helhedsplanerne.

Idéen er her, at både inspektører, Kundeservice, Økonomiafdelingen, HR & Kommunikation samt ejendomsfolkene inddrages tidligere i forløbet, så der kommer større ejerskab på projekterne og uheldige tilbageløb undgås, idet de forskellige afdelinger kan byde ind med viden, krav og kompetencer.

FAB får de kommende år fuld fart på rigtig mange helhedsplaner og nybyggerier, så det er både vigtigt og tvingende nødvendigt, at disse projekter kommer sikkert gennem hele forløbet, og det skal denne nye projektorganisering være med til at sikre.

Alle disse organisationsændringer har betydet en del fysiske omrokninger på Vestre Stationsvej, hvor Kundeservice er blevet samlet i stueetagen, lønafdelingen er blevet flyttet til HR & Kommunikation, og IT-afdelingen har ligeledes fået nyt kontor i stueetagen.

Direktøren er flyttet ind på et nyindrettet kontor på 1. sal, som tidligere husede BoligSocialt Hus, der flyttede til Civica i efteråret 2016.

Økonomiafdelingen er blevet samlet på 1. sal, og desuden er selskabets organisationskonsulent og grafiker flyttet fra HR & Kommunikation i stueetagen til 1. sal.

Endelig er afdelingslederne alle flyttet ind på egne

kontorer, hvilket bl.a. giver bedre muligheder for møder og teamkoordinering.

Der har ikke været tale om store nedbrydninger og ombygninger denne gang, men derimod mest fysisk flytning af inventar og arbejdspladser samt opbygning af 'lette vægge', lidt gulvbelægning og maling.

NYT SIDEN REGNSKABSAFSLUTNINGEN

Siden regnskabsafslutningen har der fortsat været fart på i FAB, således deltog Kundeservice i 'Open by night' i Ringe fredag den 1. september 2017 for at informere dels generelt om byggeriet Støberiet i byen og dels for at fortælle om det åbent hus-arrangement, som blev afviklet i Støberiet lørdag den 9. september 2017.

Det gav pote, og der var mange besøgende til vores åbent hus i Støberiet. – I samme forbindelse deltog Teknisk chef Jens Svane i et radiointerview omkring byggeriet af Støberiet og almene boliger generelt.

Torsdag den 31. august 2017 blev der afholdt rejsegilde i selskabets nybyggeri i Brylle, Krybilyparken, og torsdag den 14. september blev der afholdt dobbelt rejsegilde for Helhedsplanen i afdeling 34 Korsløkkeparken F og Korsløkkens nye fælleshus. – Begge arrangementer var velbesøgte og gik rigtig godt.

Den 10. oktober 2017 overgik FAB til et helt nyt telefonsystem, og det er generelt set gået rigtig godt. – Der har været lidt startproblemer, men i det store hele er overgangen gået rigtig fornuftigt.

Den nye løsning, Skype for Business, giver mange muligheder for både Kundeservice, som tager sig af alle indgående opkald til hovednummeret, og for de øvrige medarbejdere i FAB.

Blandt andet giver integrationen til medarbejdernes kalender mulighed for, at man kan identificere om en kollega er optaget eller ikke på arbejde, inden man laver sit opkald; det minimerer antallet af forgæves opkald betragteligt.

Systemet har mange muligheder, og de vil blive taget i brug hen ad vejen, efterhånden som medarbejderne bliver fortrolige med det nye system.

Lørdag den 19. august 2017 blev der afholdt åbent hus i Sortekilde i samarbejde med Kertemind Turistforening, og det var en stor succes, hvor der var mange besøgende, der gerne ville høre lidt mere om planerne for området.

Tirsdag den 7. november 2017 kunne vi så afholde 1. spadestik i Sortekilde som en officiel markering af byggeriets opstart.

SOCIALE HELHEDSPLANER

Der kører fortsat sociale helhedsplaner i flere af FABs boligområder, således samarbejder FAB med Civica omkring hele Vollsmoseområdet i den plan, der hedder Vollsmose 2020.

Her sidder FABs direktør med i bestyrelsen for Vollsmose 2020 sammen med repræsentanter fra Civica, beboere fra Vollsmose, repræsentanter fra Odense Kommune og lederen af Vollsmose Sekretariatet.

I Vollsmose trådte en ny boligsocial helhedsplan i kraft i oktober 2016. Den boligsociale helhedsplan i bydelen håndteres fortsat i et partnerskab mellem Odense Kommune, Civica og FAB samt beboerdemokratiet i bydelen med Vollsmose Sekretariatet som den udøvende organisation.





I den nye boligsociale helhedsplan for perioden 2016-2020 er det stadig Vollsmose Sekretariatets opgave at bygge broer mellem mennesker i udsatte positioner og samfundets mange forskellige fællesskaber.

Der arbejdes med et stærkt og vedvarende fokus på at højne uddannelsesniveaet og beskæftigelsesfrekvensen ved at sætte ind med forskellige tiltag for især børn, unge og familier.

Via BoligSocialt Hus er FAB en del af helhedsplanen Riisingplanen, hvor vi sammen med Civica og Odense Boligselskab samarbejder omkring tiltag i Riising-området.

Desuden har FAB sin egen sociale helhedsplan for Korsløkken, som ligeledes koordineres gennem BoligSocialt Hus.

Gennem BoligSocialt Hus, som nu har til huse hos Civica, arbejder FAB generelt også med gode tiltag på det boligsociale område, og én af idéerne med BoligSocialt Hus er netop at de forskelle boligsociale planer skal lære af hinanden og samarbejde, ligesom medarbejderne i BoligSocialt Hus kan støtte op om de enkelte projekter, hvor der er behov for det.

I januar 2016 blev der nedsat en bestyrelse for BoligSocialtHus, hvor boligorganisationerne er repræsenteret ved enten formand eller næstformand for organisationsbestyrelsen samt en repræsentant for boligorganisationens ledelse. – I bestyrelsen for BoligSocialtHus sidder desuden repræsentanter for Odense Kommune og Fyns Politi. Formanden for bestyrelsen for BoligSocialtHus er Jacob Michaelsen fra FAB.

FYSISKE HELHEDSPLANER

Fyrreparken , afdeling 15 – den fysiske helhedsplan

Planlægningsarbejdet og dialogen med Landsbyggefonden har været i gang, så man kan få fastlagt omfanget af den økonomiske støtte til helhedsplanen.

Endelig tilbagemelding fra Landsbyggefonden forventes i 2017, hvorefter der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor helhedsplanen skal godkendes (red. blev godkendt oktober 2017) . Byggeriet forventes opstartet primo 2019.

Infrastrukturplanen i Vollsmose

Cowi er valgt som bygherrerådgiver og skal lave udbudsmateriale til totalrådgiverudbuddet.

Arbejdet med infrastrukturplanen i forbindelse med Hybenhaven er igangsat i 2017, og forventes færdig i 2018, hvorefter de øvrige 6 afdelinger løbende vil blive opstartet. Infrastrukturplanen forventes afsluttet i 2021.

Korsløkkeparken C, afdeling 33 – den fysiske helhedsplan

Landsbyggefonden fremsendte finansieringsskitse i starten af 2017 og helhedsplanen blev efterfølgende godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i juni 2017.

Odense Kommune har dog ikke sagsbehandlet sagen, så godkendelse af skema A afventer. Når endelig godkendelse foreligger, skal projektet sendes i udbud, og byggeriet forventes at starte ultimo 2018.

Korslækkeparken F, afdeling 34 – Den fysiske helhedsplan

Byggeriet blev igangsat august 2016, og forløber planmæssigt, og ca. 1/3 af de 500 boliger er færdige, og beboerne er flyttet tilbage til deres nyrenoverede lejligheder. Det samlede byggeri forventes afsluttet medio 2019.

Korslækkeparken E, afdeling 35 – Den fysiske helhedsplan

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

Korslækkeparken G, afdeling 37 – Den fysiske helhedsplan

I december 2016 blev de sidste af de 384 boliger afleveret, og alle beboerne er nu flyttet tilbage til deres lejligheder. Udenomsarealerne blev færdiggjort i foråret 2017, så byggeregnskabet kan nu færdiggøres.

Korslækkeparken afdeling 34, 35, 37, 40 – Fælleshus

Byggeriet blev opstartet i foråret, og der blev afholdt 1. spadestik den 14. marts 2017. Byggeriet forløber planmæssigt og forventes ibrugtaget medio 2018.

Højstrupparken, afdeling 51 – Den fysiske helhedsplan

Helhedsplanen blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i december 2016 og efterfølgende godkendt af Odense Kommune i foråret 2017. Rådgiverne gik efterfølgende i gang med detailpro-

jekteringen, og projektet forventes udsendt i hovedentrepriseudbud i foråret 2018 med forventet byggestart i efteråret 2018.

Riisingsparken, afdeling 61 – Den fysiske helhedsplan

Helhedsplanen er løbende blevet bearbejdet, og er fremsendt til sagsbehandling i Landsbyggefonden. Projektet forventes at blive sendt til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde medio 2018, og byggeriet forventes opstartet ultimo 2019.



AFDELINGERNE

Næsbyvænget, afdeling 1

Kloakregistrering/projekt er i gang i hele afdelingen.

Stenlunden, afdeling 3

Der er udført projekt/udbud på tag- og gavlrenovering i hele afdelingen.

Skovparken, afdeling 5

Sagen om MgO-pladerne er overdraget til Byggeskadefonden.

Lervadparken, afdeling 6

Nyborg Forsyning har etableret fjernvarme i området til stor glæde for beboerne.

Kløverparken, afdeling 8

Der er udført projekt/udbud på montering af vedligeholdelsesfrie plader på stern, vindskeder og gavlbeklædninger i hele afdelingen.

Mosegårdsparken, afdeling 11

Der er etableret nye vandledninger og stik i størstedelen af afdelingen.

Mosegårdsparken B, afdeling 12

Der er etableret nye vand- og varmeledninger i kældrene i alle blokkene.

Nedergården, afdeling 14

Renoveringsprojektet med 123 badeværelser er færdiggjort, de sidste blev afsluttet i november 2016.

Der er endvidere etableret ny trappe og rampe ned til Odense Å i forbindelse med den nye bro.

Otterup, afdeling 19

To boliger på Plantagevej 1/3 er sammenlagt.

Tofteparken B, afdeling 22

Der er monteret nye hoveddøre i hele afdelingen.

Odense, afdeling 23

Renovering af badeværelser i afdelingen fortsætter, 7 stk. er renoveret i regnskabsåret.

Herluf Trolle Parken, afdeling 25

Der er etableret en multibane i afdelingen, ligesom 22 badeværelser er renoveret.

Niels Bohr Parken, afdeling 26

Der er renoveret 42 badeværelser og 54 køkkener i afdelingen.

Korslækkeparken B, afdeling 32

I afdelingen sker der en løbende renovering af de gamle elinstallationer.

Stjerneæblehaven, afdeling 38

Der er etableret faldsikring på tag.

Korslækkeparken K, afdeling 40

Flisebelægning er oprettet, og sansehaven er færdiganlagt.

Mellemeleddet-Møllerkæret, afdeling 41

36 badeværelser er renoveret, og på Møllerkæret er der udskiftet tagflader inkl. tagvinduer.

Faaborg, afdeling 45

Der er udført tagudskiftning i Røde Kro og på Odensevej, i alt 70 boliger.

Sydfyn, afdeling 49

Der er påbegyndt renovering af tage og facader på 8 huse i Kobbertoften.

Båring, afdeling 52

Døre og vinduer er udskiftet på 11 boliger på Lyøvej.

Ejby Plejecenter, afdeling 59

Der er indgået ny driftsaftale med Middelfart Kommune.

Elmehaven, afdeling 62

Der er udført 'light renovering' af køkken i fælleshus og opsat nye lamper i huset.

Kongshøj, afdeling 67

11 køkkener er blevet renoveret i afdelingen.

Ringe, afdeling 69

Der er udført en totalrenovering af Søgårdsvej 30.

Blangstedgård, afdeling 75

Der er lagt nyt tag på Blommegrenen, udskiftet vinduer i trappeopgangene på Stammen og udført totalrenovering af karnapperne på Kirsebærgrenen.

Højsletten, afdeling 79

På Sadolinsgade er svalegangene renoveret.

Klostergården, afdeling 82

I Vindegade 38-50 er cirkulationsledningen udskiftet.

Sønderport, afdeling 84

6 køkkener er renoveret, og der er opført et cykelskur i afdelingen.

Hammerparken, afdeling 85

Alle karnapper er udskiftet, ligesom der er renoveret køkken i 11 boliger.

Odense Havn, afdeling 90

Der er opsat værn mod havnebassinet og etableret en ny elevator.

Tankefuld, afdeling 93

Udbedringer omkring vandindtrængen i diverse boliger er igangsat.



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.

For hovedselskabet er der i året igangsat udarbejdelse af perioderegnskaber pr. halvår (31.12.) og kvartal (31.03), hvilket sikrer en bedre økonomistyring og egenkontrol i forhold til budget for tilsvarende perioder.

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 gevinst 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 løsure/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 hovedistandsættelse 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 indeksslån, 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 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.

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.