

Årsberetning 2021/2022

Indhold

Selskabet	4
Årets resultat	4
Benchmark	5
Økonomisk udvikling i boligafdelingerne	6
Effektivisering og egenkontrol	9
Et forsigtigt farvel til Corona-virus	9
Overordnet om FABs strategi for 2019-2023	13
På vej mod ny strategi for FAB 2023-2026	13
Igangværende og kommende nybyggerier	14
Organisationsbestyrelsens arbejde	16
Udlejningssituationen	19
Markedsføring, sponsorater og synlighed	23
Online kommunikation og markedsføring	25
FAB fejrede 76-års jubilæum	25
IT og digitalisering	26
På vej mod en ny indkøbspolitik.	26
Forsikringsudbud	27
Fysiske helhedsplaner	29
Grøn omstilling i FAB	31
"Ét danmark uden parallelsamfund" - ghettoplanen	33
Beboerdemokrati	35
Organisation	37
Fælles sprog, fælles forståelse og fælles værktøjer	38
VN - FABs virksomhedsnævn	38
Nyt siden regnskabsafslutningen	39
Afdelingerne	40
Regnskabspraksis	42
Balance	43

Formanden og direktøren har ordet



Erling Nielsen, Formand



Jacob Michaelsen, Direktør

Det var et af årets ubetingede højdepunkter, at vi igen kunne afvikle afdelingsmøder i alle FABs boligafdelinger i januar og februar 2022. Det var godt at kunne mødes igen under mere normale omstændigheder og kunne gennemføre alle afdelingsmøderne.

De aflyste møder i 2021 betød, at der var mange forslag der skulle behandles, og der blev valgt mange nye beboerdemokrater ind i afdelingsbestyrelserne rundt omkring på Fyn.

Efterfølgende har der med stor tilslutning også været afholdt både kurser og formandsmøder, så beboerdemokratiet i FAB fungerer godt og er fortsat meget aktivt.

I løbet af året kom der en del flygtninge fra krigen i Ukraine til Fyn, og her tilbød FAB også sin hjælp til kommunerne, som der stod for indkvarteringen af flygtningene. – Hvor det var muligt stillede FAB ledige boliger til rådighed for kommunerne som en hjælp til de ukrainske familier på flugt.

Organisationsbestyrelsen og ledelsen har arbejdet intensivt med FABs nye strategi fra 2023 frem mod 2030, som vil blive lanceret i januar 2023. – Både medarbejdere og beboerdemokrater er blevet inddraget undervejs i processen, og vi takker mange gange for de mange gode input. Disse er med til at sikre en god strategi, der har rod i selve fundamentet for FAB; beboerne og medarbejderne.

På grund af Corona var FABs 75-års jubilæum udskudt fra 2021 til juni 2022, hvor det blev markeret for både beboere og medarbejdere med gode arrangementer, hvor der var stor tilslutning.

Der er fortsat fuld fart på i FAB, og det forgangne år har også budt på mange andre store og mindre begivenheder, som du kan læse om i denne årsberetning.

Rigtig god læselyst.

Med venlig hilsen

Erling Nielsen, Formand
Jacob Michaelsen, Direktør



Selskabet

Selskabet består pr. 30. juni 2022 af 101 afdelinger i drift med i alt 8.912 boliger.

I regnskabsåret er der taget følgende nybyggerier i brug:

Kongens Karré i Odense er ibrugtaget og alle 84 lejemål er udlejet.

Familieboligerne i Gartnerbyen er færdiggjort og alle 46 lejemål er udlejet.

I Nyborg er Strandhøjen færdiggjort og alle 41 lejemål er udlejet.

I boligselskabet var der i regnskabsåret i gennemsnit ansat, hvad der svarer til 130 medarbejdere på fuld tid. Dette er inkl. elever, studentermedhjælpere og andre midlertidigt ansatte.

På repræsentantskabsmødet den 25. november 2021 blev Erling Nielsen genvalgt som formand for organisationsbestyrelsen for 2 år. På samme møde var Kirsten Tønnes, Anne-lis Pedersen, Jan Andersen samt Bjarne Andersen på valg. De tre første modtog genvalg og blev alle genvalgt for 2 år. Da Bjarne Andersen ikke ønskede genvalg blev Christian Bense valgt ligeledes for 2 år.

Endvidere blev revisionsfirmaet PwC genvalgt.

Årets resultat

Årsregnskabet 2021/22 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 1.455.503, som overføres til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2022 i alt 210,4 mio. kr., der fordeler sig mellem dispositionsfond og arbejdskapital og specificeres som vist i figur nedenfor.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samme fællesforvaltede midler. På den baggrund er mellemværende med afdelinger, samt dispositionsfonden forrentet med -6,2%, hvilket ligger væsentligt under det budgetterede niveau på 0,0%. Den store negative forrentning skyldes store u-realiserede kurstab på obligationsbeholdningen. Udviklingen på de finansielle markeder har i sidste halvdel af regnskabsåret været negativt præget af stor usikkerhed, ikke mindst på grund af krigen i Ukraine og dermed stigende priser. Vores spredning på vores investeringer har været med til at begrænse tabet.

Specifikation af Egenkapital	Samlet beløb pr. 30.06.2021	Samlet beløb pr. 30.06.2022	Beløb pr. lejemålsenhed pr. 30.06.2022
Dispositionsfond	156.158.446	168.846.569	
Heraf disponibel del	115.271.990	126.763.457	13.798
Arbejdskapital	40.084.453	41.539.956	4.522

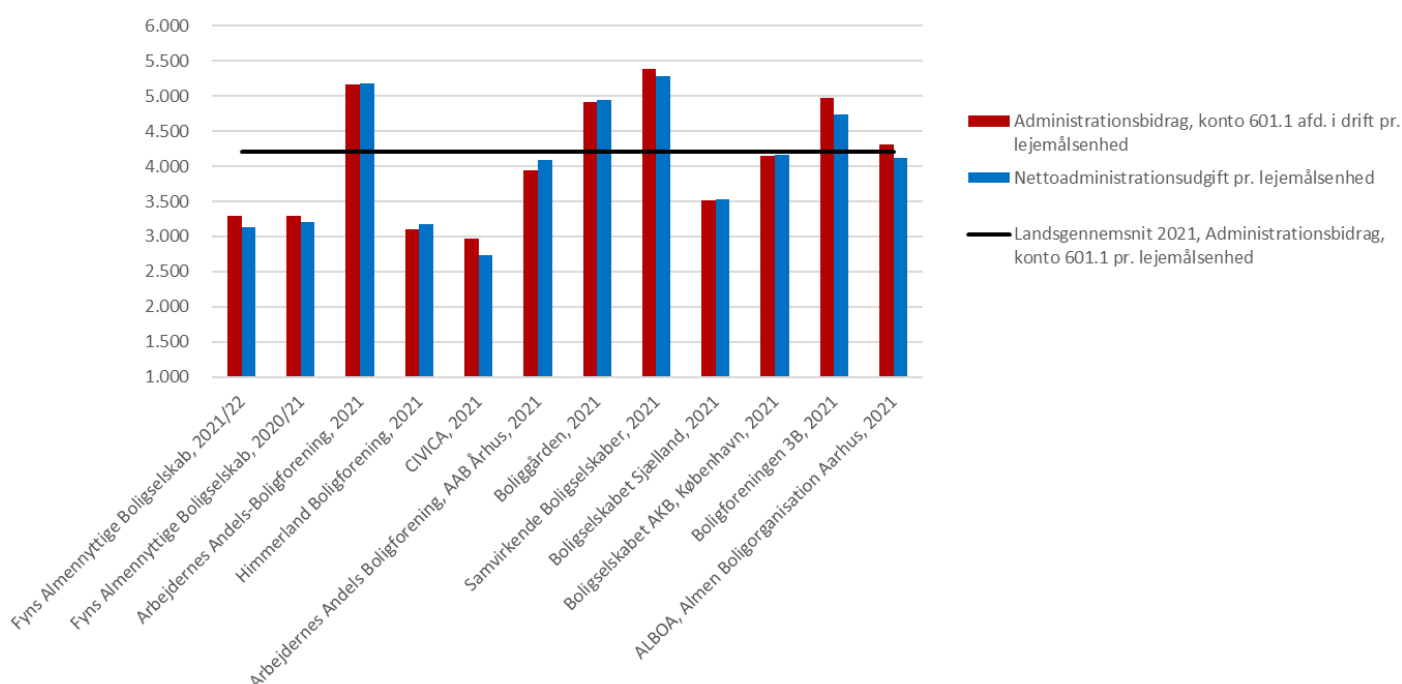
Benchmark

Nettoadministrationsudgifterne i regnskabsåret ligger 1,78 mio. under det budgetterede. Årsagen til dette er først og fremmest et højere byggesagshonorar i forhold til budget, som skyldes periodeforskydninger i byggeprocessen i forhold til det forventede på budgetteringstidspunktet.

Det opkrævede administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 3.297 kr. i 2021/22. Dette er på niveau med 2020/21 og stemmer overens med det godkendte budget for 2021/22. Tilsvarende udgør nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed 3.128 kr. i 2021/22 mod 3.202 kr. i 2020/21.

Nedenfor ses niveauet for administrationsbidrag pr. lejemålsenhed i forhold til sammenlignelige boligorganisationer udvalgt af Landsbyggefondens analyseredskab "Tvillingeværktøj". Sammenligningen viser det faktisk opkrævede administrationsbidrag i forhold til den realiserede nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed for afdelinger i drift. FAB's oplysninger for 2021/22 og 2020/21 fremgår af de 2 første kolonner og den tværgående markering udtrykker landsgennemsnittet for opkrævet administrationsbidrag i 2021, som udgør 4.206 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed



Økonomisk udvikling i boligafdelingerne

Årets afdelingsregnskaber viser et underskud af varierende størrelse i 92 afdelinger. Årsagen til underskuddet i de mange afdelinger, er udelukkende den negative udvikling på kapitalforvaltningen.

I de resterende 7 afdelinger er årets resultat et overskud af varierende størrelse, primært som følge af besparelser på almindeligt vedligehold. Alle afdelinger er belastet af den aktuelle situation på finansmarkederne, hvor især de sidste 6 måneder af regnskabsåret har været dyre. For at afhjælpe konsekvenserne af store udsving på kapitalforvaltningen, blev der i august vedtaget et nyt regelsæt for regnskabsmæssig håndtering af kursreguleringer på kapitalforvaltningen. Det betyder, at fremover vil kursreguleringerne blive bogført på henlæggelserne i stedet for i driften. Desværre trådte de nye regler først i kraft 15. september 2022 og vi har således ikke kunne benytte dem i regnskabsåret 2021-22. Heldigvis er der lavet en overgangsordning som

betyder, at de underskud vi har realiseret i 2021-22 vil blive mere eller mindre udlignet i regnskabsåret 2022-23.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse skal fastsættes på baggrund af drift- og vedligeholdelsesplanerne. Jævnfør lov om effektivisering ændres lovgivningen for varighed på drift- og vedligeholdelsesplanerne i stigende takt fra 15 års til 30 års planer over de kommende år.

I FAB har vi valgt allerede nu at udarbejde 30 års planer og således opfylder vi lovens krav. Henlæggelsesniveauet for afdelingerne i FAB er generelt på et stabilt niveau. Der er dog i regnskabsåret sket en nettoforøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse, så henlæggelserne pr. 30. juni 2022 ser således ud:

De samlede henlæggelser i afdelingerne udgør pr. 30.juni 2022 i alt 640 mio. kr., der fordeler sig således (angivet i mio. kr.):

	2020/21	2021/22
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	601	616
Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning	21	18
Henlæggelse til tab ved fraflytning	6	6

Der er i årets løb udbetalt tilskud fra dispositionsfonden på i ca. 7,5 mio. kr. til bl.a. fysiske- og boligsociale helhedsplaner, nybyggerier og screening af afdelinger i forhold til eventuelt kommende helhedsplaner.

I regnskabsårene 2017/18, 2018/19 og i 2019/20 er der yderligere bevilget tilskud til puljer med bestemte formål:

- Pulje til overordnede effektiv drift tiltag, til bl.a. droneopmålinger, og projektudgifter til Udlejning uden hænder.
- Pulje til kompetenceudvikling af alle medarbejdere til bl.a. implementering af DiSC og projektuddannelse af alle medarbejdere
- Pulje til digitalisering med primært fokus på implementering af BI-rapportering (Business Intelligence; rapporter om centrale forretningsområder)
- Pulje til Strategi (2019/2023) til brug for implementering og markedsføringsudgifter.
- Pulje til grøn omstilling.

Dispositionsfonden udgør i alt 168,8 mio. kr. Disponibel del heraf udgør 126,8 mio. kr. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 53,5 mio. kr.

Bevillinger af tilskud er en løbende proces, men registrering af faktiske udgifter følger det faktiske forbrugstidspunkt, hvorfor der udarbejdes en prognose for dispositionsfondens udvikling på længere sigt. Prognosen ajourføres løbende med bevillinger og er gennemgået for organisationsbestyrelsen.





Strandhøjen, Nyborg set fra oven.

Effektivisering og egenkontrol

I FAB er arbejdet med effektivisering og herunder egenkontrol funderet i strategiens blå spor om den moderne forretning. Efter en god proces i forbindelse med den første effektiviseringspakke, er vi nu kommet godt i gang med "Effektiv drift 2.0". Vi har som mange andre valgt at starte med at fokusere på vores indkøb og har som noget af det første udarbejdet en indkøbspolitik for FAB. Sideløbende hermed er der fokus på at effektivisere vores arbejdsgange mange steder i organisationen.

Således har vi blandt andet omlagt vores kapitalforvaltning, således vi nu har 3 forvaltere med hver deres tilgang til formueforvaltning. Dette betyder en bedre spredning af risikoen.

Vi har også haft vores forsikringer i udbud, hvilket har resulteret i en mindre stigning, end vi ellers var stillet i udsigt. I det hele taget arbejder vi med et stigende fokus på udbud af større opgaver.

De igangsatte effektiviseringstiltag vil fortsætte i den nye strategiperiode, hvor der vil blive arbejdet videre med at synliggøre fokus på effektiv drift blandt andet med øget brug af relevante KPI'er (Key Performance Indicator; essentielle fokusområder for positiv udvikling).

Vi forventer således også i den nye effektiviseringsaftale, at kunne bidrage med vores andel af det nye effektiviseringskrav.

Forventet udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de kommende 4 år.

Som en del af effektiviseringsloven skal vi fremover udtale os om den forventede udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de næste 4 år, dvs. i perioden 2022/23 — 2025/26

Med udgangspunkt i de fortsatte effektiviseringstiltag forventes det at kunne imødegå de væsentligste prisstigninger på omkostningerne i afdelingerne. Der vil dog de kommende år være

øget fokus på henlæggelser til planlagt vedligehold ligesom denne post fremover vil være påvirket af udsving i kurserne på vores værdipapirer. Dette vil kunne risikere at medføre mindre huslejestigninger i flere afdelinger.

Særlige økonomiske problemer

Der er ikke afdelinger med særlige økonomiske problemer, der kræver særskilte foranstaltninger.

Forhold påtalt af revisionen

Revisionen har i forbindelse med sin revision påtegnet alle regnskaber uden forbehold eller bemærkninger. I revisionsprotokollen har revisionen ikke påtalt kritiske forhold, men er kommet med anbefalinger, som løbende bliver inddraget i FABs planlægning af processer, hvor det giver mening i forhold til en effektiv og sikker drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

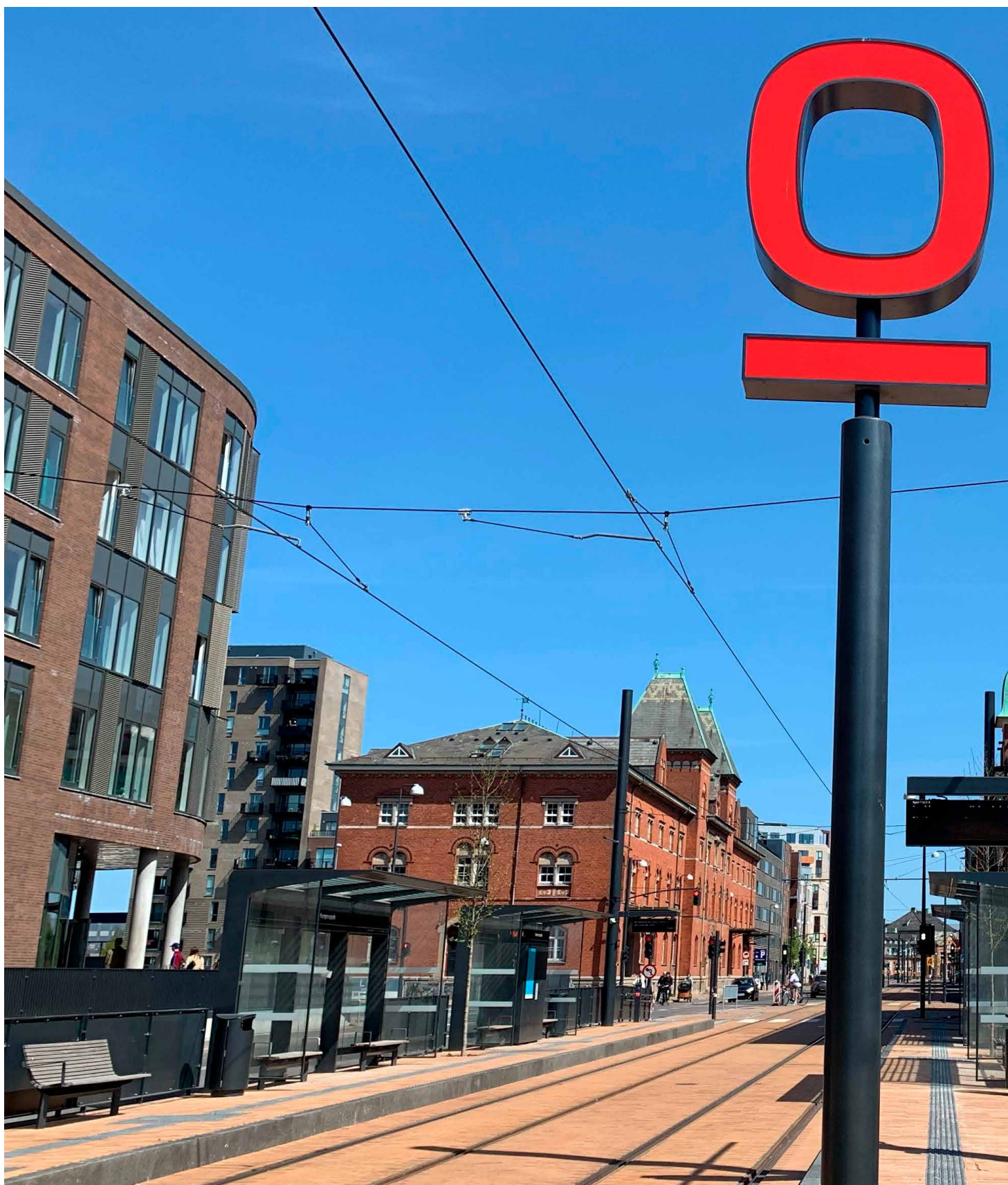
Et forsigtigt farvel til Corona-virus

Corona'en slap heldigvis stille og rolig sit alvorlige tag i Danmark og FAB i løbet af regnskabsåret 2021/2022.

Selvom smittetallene steg hen over vinteren, så lykkedes det at gennemføre alle afdelingsmøderne i januar/februar 2022, uden at dette så vidt vides medførte øget smitte i boligafdelingerne.

Det var dejligt at kunne afvikle afdelingsmøderne igen, og der blev valgt mange nye beboerdemokrater. Det er vi rigtig glade for, og der arbejdes intensivt med hele beboerdemokratiet i FAB, hvilket der kan læses mere om senere i beretningen.





FABs hilsen til Odense Letbane i forbindelse med åbningen.





Vi driver en moderne forretning

Overordnet om FABs strategi for 2019-2023

FABs strategi 2019-2023 er fortsat omdrejningspunkt for det meste af det, som selskabet arbejder med i disse år. De fire 'spor' (fokusområder) i strategien fungerer som pejlemærker for, hvor selskabet skal bevæge sig henad, både når vi tænker på den daglige drift og udvikling i organisationen.

Således skal medarbejderne i FAB have fokus på, at vores arbejde hele tiden holdes op imod strategien for på den måde konstant at sikre, at der samlet arbejdes hen imod de overordnede mål i strategien.

Denne årsberetning vil igen i år tage sit udgangspunkt i FABs strategi, både for at give en overskuelig struktur på de mange tiltag og initiativer, som der beskrives i beretningen, men også for at synliggøre, dels hvordan der arbejdes med sporene i strategien, og dels hvor meget af arbejdet i selskabet, der egentlig kan kobles direkte til strategien.

FABs STRATEGI HAR FIRE SPOR, DER HER KORT BESKRIVES:

Vi driver en moderne forretning

Vi har hjerte som en forening og drives som en forretning. Gennem moderne drift vil vi give vores beboere mest kvalitet for pengene. Vi samarbejder, for sammen kan vi løfte mere og nå længere.

Vi går den grønne vej

FAB vil gå forrest i forhold til at skabe attraktive, grønne og bæredygtige boliger. Vi arbejder derfor på at skabe boliger og boligområder, der indtænker grønne og miljørigtige løsninger og boliger, som er sunde at bo i.

Vi tager et socialt ansvar

I FAB vil vi skabe levende og trygge fællesskaber for beboerne i vores boligområder til gavn for åbenhed og tolerance og som grundlag for det gode og trygge boligliv.

Vi ønsker glade og engagerede medarbejdere

I FAB vil vi have dygtige og engagerede medarbejdere og give vores ansatte de bedste muligheder for at lære nyt og udvikle sig som mennesker.

På vej mod ny strategi for FAB 2023-2030

I foråret 2022 blev der så småt taget hul på arbejdet med at udforme FABs nye strategi fra 2023 frem mod 2030.

I løbet af processen har ledelsen indsamlet inspiration og input fra både medarbejdere og beboerdemokrater, ligesom organisationsbestyrelsen har været tæt inde på arbejdet, og den nye strategi har været behandlet på flere bestyrelsesmøder og en workshop.

Den nye strategi tager nu form hen over efteråret 2022, så den er klar til at blive lanceret lige efter årsskiftet.

Der fortsættes i de fire eksisterende 'spor' i den nye strategi, idet tilbagemeldingerne har været meget positive omkring disse, og det derfor giver god mening at fortsætte ud af disse spor, hvor nogle emner fortsætter fra den nuværende strategi, andre er afsluttet og endeligt kommer der mange nye emner ind i den nye strategi.

Dette giver også en god og let overgang fra den ene strategiperiode til den anden; så vi alle kan fortsætte det gode arbejde fra den nuværende strategi, men samtidig iværksætte nye tiltag, der vil sætte sit præg på FAB i de kommende mange år.

FABs nye strategi, og målene heri, vil således være det grundlag eller fundament, som alle i FAB arbejder ud fra både i dagligdagen og på den lidt længere bane.



Igangværende og kommende nybyggerier

KONGENS KARRÉ

I sommeren 2021 var der indflytning i et nyt og flot byggeri med 84 boliger i Kongens Karré, der har en unik placering i Odense C på hjørnet af Rugårdsvej og Åløkke Alle. De meget attraktive boliger var på forhånd udlejet, og der er fortsat stor interesse for boligerne (se billeder på side 24 og 28).

STRANDHØJEN

I april 2022 flyttede 41 begejstrede familier ind i FABs nye boligafdeling Strandhøjen i Nyborg, der er DGNB-Sølv-certificeret. Alle boliger var udlejet inden indflytningsdatoen.

Boligafdelingen har en særlig flot beliggenhed tæt på vandet, midt i naturen og i kort afstand til alle Nyborgs faciliteter. Boligerne er en del af et større område med blandende ejerformer og derved også forskellige faciliteter, der deles med de øvrige beboerne omkring Strandhøjen (se billede på side 8).

FRITS JØRGENSENS HAVE

Renoveringen af Faaborgs tidligere sygehus med 40 boliger og tilhørende fælleslokaler blev igangsat i slutningen af 2020. På grund af Corona blev der desværre ikke afholdt spadestik eller rejsegilde, men håndværkerne har været i gang siden opstarten, og det planlagte generationsbofællesskab blev navngivet Frits Jørgensens Have.

Hele året har der været aktiviteter i Frits Jørgensens Have, hvor de kommende beboere i bofællesskabet har arbejdet med fremvisninger og den gode omtale side om side med FABs kunderådgivere og projektleder.

På nuværende tidspunkt er det stadig muligt at få en bolig i Frits Jørgensens Have på trods af den let forsinkede indflytning, og der er nu åbnet op for, at de resterende boliger kan udlejes som almene familieboliger, og ikke kun som en del af et generationsbofællesskab. Diverse udlejningsindsatser fortsætter hele efteråret 2022.

HAARBY LUND

Byggeriet af Haarby Lund med 26 moderne og bæredygtige familieboliger i Haarby startede i 2021, og skulle have været indflytningsklar i sommeren 2022. På grund af hovedentreprenørens konkurs er byggeriet desværre forsinket, men de kommende beboere kan se frem til at flytte ind i det DGNB-Guld-certificerede byggeri til december 2022.

I løbet af de sidste måneder af foråret startede udlejningen af Haarby Lund. Ved åbent hus-arrangementer i foråret var der mange positive besøg, både af interesserede ansøgere og omegnens beboere med interesse for området. Der er stor begejstring for byggeriet og på trods af forsinket indflytning, ønsker de kommende beboere fortsat at flytte ind i de flotte og velindrettede boliger.

KROGSBØLLE OG OTTERUP

Den 9. november 2021 blev der taget første spadestik til 8 nye seniorboliger i Krogsbølle og 10 nye familieboliger med tilhørende fælleshus i Otterup. Alle boliger bliver DGNB-Sølv-certificerede og forventes klar til indflytning henholdsvis i december 2022 og april 2023.

THORS HAVE

På det tidligere kasserneområde i Højstrup i det vestlige Odense opføres Thors Have med 100 DGNB-Platin-certificerede boliger. En del af boligerne udlejes som seniorboliger med tilhørende fælleshus.

I efteråret 2021 blev der afholdt 1. spadestik, og ved rejsegildet i juni 2022 kunne konturerne af det omfattende byggeri ses tydeligt. De første beboere forventes at kunne flytte ind i deres nye boliger i foråret 2023.

BOLIGER I ALBANIGADE

I 2021 forhåndsgodkendte Odense Kommune opførelsen af 8 familieboliger i Albanigade i tilknytning til FABs eksisterende boliger i afdeling 71 Fr. VII's Stiftelse. Lokalplanen for området blev godkendt i foråret 2022, og byggeriet sendes i totalentrepriseseudbud i slutningen af 2022, hvor de DGNB-certificerede boliger så forventes at være indflytningsklare i sommeren 2024.

BYGGESAG PÅ ISLANDSGADE

Odense Kommune forhåndsgodkendte 39 familieboliger i november 2021, som skal opføres på Østerbro på Islandsgade centralt i Odense. Boligerne bliver DGNB-Guld-certificerede, og lokalplanen er godkendt i efteråret 2022, og byggeriet forventes igangsat i foråret 2023.



Organisationsbestyrelsens arbejde



Familieboliger til fugle i Hamborg.



Venedig i Hamborg.

Studietur til Hamborg

Den 7. september 2021 drog organisationsbestyrelsen på studietur til Hamborg, som er den andenstørste by i Tyskland. Der er 1,7 millioner indbyggere. Hamborg vandt prisen som europæisk miljøhovedstad i 2011.

Vi tog også lige direktøren og administrationens repræsentanter i "Det grønne udvalg" med. Vi skulle jo studere 'bæredygtigt, grønt nybyggeri'.

Corona'en var næsten overstået i Danmark, så vi havde lynhurtigt glemt det der med masker og Corona pas. Men den gik ikke i Tyskland. Vi måtte finde begge dele frem igen.

Desværre var der boliger, vi ikke måtte komme ind i, men vi var godt forsynet med tegninger hjemmefra.

Dog havde vi ikke fået tegninger over de boliger, der er indbygget til fuglene. Men dem kunne vi heller ikke være kommet ind i alligevel.

Selvom Hamborg ligger næsten 100 km fra Nordsøen oplever byen store forskelle mellem ebbe og flod. Byen har således været nødt til at indrette sig på at kunne håndtere oversvømmelser.

Så skulle vi se på Global Neighbourhood og boligområdet "New Hamburg Terraces". Området var blevet renoveret, og der havde været en omhyggelig beboerinddragelsesproces, hvor man havde gjort sig umage med at komme i dialog med beboerne. Man havde ansat unge - flersprogede – så man kunne komme i ordentlig dialog med beboere med over 60 forskellige nationaliteter.

Overalt i Hamborg stødt vi på områder, hvor "vild med vilje" blev praktiseret. Og hvor udnyttelsen af alternative energikilder stod i højsædet.

Første møde i Vilhelmsburg var med den store og meget kompakte bunker fra 2. verdenskrig, som det ikke lykkedes for nogen at sprænge i luften

hverken under eller efter krigen. I stedet er den omdannet til energicenter, der leverer strøm og varme til området.

I den centrale del af Vilhelmsburg har man udviklet et super bæredygtigt og eksperimenterende område, hvor forskellige løsninger er tænkt sammen med det omgivende vand. Man føler sig helt som i Venedig. Desuden var det her, vi fandt DGNB- certificerede byggerier (sølv, guld & platin)

Hamborg huser store forskelligheder. Der ligger store nyopførte erhvervs- og kontorlejemål side om side med ældre bygninger, der fungerer som fristed for kunstnere og alternative miljøer.

Vi blev serviceret af nogle meget dygtige guider, der til manges lettelse talte et udmærket engelsk.

I Hafen City fandt vi blandede ejerformer tæt ved vand med differentierede huslejer og spændende detaljer såsom gode parkeringsforhold til cykler.

Infostand på dyrskuet

Medio juni 2022 havde FAB inviteret alle beboere til Det Fynske Dyrskue i forbindelse med markeringen af FABs 76-års jubilæum (udskudt 75-års jubilæum fra 2021).

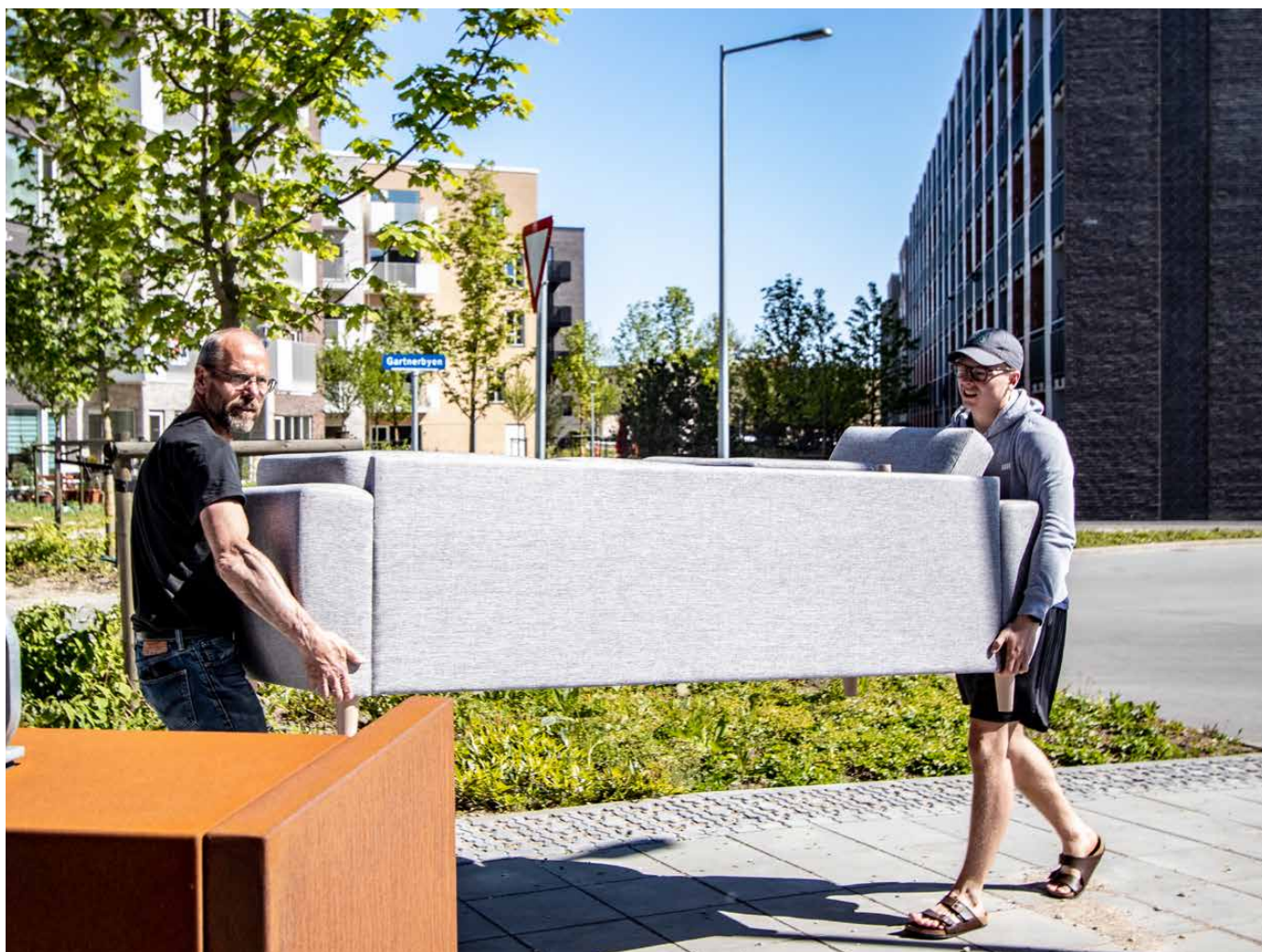
Billetter blev uddelt efter princippet 'først til mølle' for de tilgængelige 2.000 billetter. Det var en succes og billetterne blev revet væk. Som en sjov gimmick kunne billetterne plantes efter brug – og blive til blomster – helt perfekt link til FABs grønne spor.

Organisationsbestyrelsen deltog aktivt på dyrskuet med egen teltstand, hvor også personale fra Kundeservice var til stede noget af tiden.

På standen kunne beboere og beboerdemokrater komme forbi til en snak om FAB og beboerdemokratiet samt snuppe et FAB-bolsje og høre mere om boliger og FAB i det hele taget.

Derudover var der arrangeret en guidet rundtur på Dyrskuet for beboerdemokraterne.





Indflytning i Gartnerbyen, Odense V.

Udlejningssituationen

Udlejningssituationen i FAB er stabil. Ledige boliger, som har en god og attraktiv beliggenhed, udlejes hurtigt og med indflytning kort efter en istandsættelsesperiode.

Få boligområder har behov for en særlig udlejningsindsats med ekstra markedsføringstiltag som annoncering på BoligØen.dk og Boligportalen.dk.

I løbet af året har der været et særligt fokus på at øge ventelisterne i de boligområder, der mangler ansøgere på ventelisterne. Dette er blandt andet sket med "Til Leje"-skilte i vinduerne og fokus på øget synlighed på de sociale medier.

Udlejning i Odense Kommune

I Odense Kommune er "Rammeaftale om udlejning af boliger i Odense Kommune" grundlaget for udlejning af FABs boliger.

Ny lovændring af almenboligloven pr. d. 30. november 2021 indførte nye område-betegnelser: "Parallelsamfund" og "Omdannelsesområder".

Desuden indførtes en ny områdekategori: "Forebyggelsesområder".

Forebyggelsesområder er boligområder, hvor beboersammensætningen opfylder to af kriterierne, der benyttes i ghettokategoriseringen:

- Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct.

af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

- Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange lands gennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Desuden har et forebyggelsesområde mere end 30% beboere, der er indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande.

I foråret 2022 er "Rammeaftale for udlejning af almene boliger i Odense" opdateret med ny områdekategori og betegnelse for områder.

FAB har 2 boligafdelinger som er Forebyggelsesområder: Riisingsparken og Højstrupparken.

Boligafdelingerne Birkeparken og Fyrreparken er kategoriseret som Omdannelsesområder.

Det betyder, at der er krav om fleksibel udlejning i boligafdelingerne. En fleksibel udlejningsaftale betyder, at ansøgere som opfylder aftalte kriterier, opnår et fortrin på ventelisten.

I de 4 boligafdelinger kommer ansøgere foran på ventelisten hvis ansøger er selvforsørgende eller studerende, har uddannelse over grunduddannelse, en bruttoindkomst på minimum kr. 18.471,98 samt er uden anmærkninger på straffeattesten.

Desuden udlejes boligerne i 14 boligafdelinger med fortrin til ansøgere, der er selvforsørgende, studerende eller tilflyttere med job i Odense. I alle boligafdelinger i Odense udlejes med fortrin til alle ansøgere, som har boet i samme almene ungdomsbolig i mere end 2 år.

I boligafdelinger med fleksibel udlejning udlejes 34 % af de ledige boliger i 2021 til nye beboere (Beregnet af antal udlejninger i alt, dog ekskl. afdelingsinterne flytninger og genhusning) der opfylder





Indflytning i Gartnerbyen, Odense V.

fortrin, og derved arbejder vi med beboersammensætningen i et roligt tempo, hvor der er plads til alle i organisationens boligafdelinger.

Som supplement til "Rammeaftalen om udlejning af almene boliger i Odense", er der fortsat indgået supplerende udlejningsaftaler med Odense Kommune om offentlig annoncering i Fyrreparken, Korsløkkeparken C, D, E og F samt Højstrupparken.

Offentlig annoncering giver mulighed for at udbyde boliger til ansøgere, som ikke er på den almindelige venteliste på BoligØen.dk, men som søger ad andre kanaler f.eks. Boligportalen.dk.

Den ledige bolig annonceres og ansøger skal opfylde samme krav som ved fleksible udlejning – dvs. skal være selvforsørgende eller studerende, have den angivne minimumsindkomst, have en ren straffeattest samt et uddannelsesniveau over grundskole. Ansøgere, som opfylder og dokumenterer kravene, kommer med i en lodtrækning. Fra årsskiftet 21/22 og frem til 30. juni 2022 er der udlejer 21 boliger ved offentlig annoncering i FAB.

Udlejning i øvrige kommuner

I Middelfart kommune er der fortsat en udlejningsaftale som sikrer, at pendlere med job i kommunen har mulighed for at søge en bolig med fortrin i Middelfart Kommune.

Der arbejdes med rammeaftale i Faaborg-Midtfyn Kommune. Arbejdet forventes afsluttet inden udgangen af 2022. Ligeledes er der opstartet arbejde med en bred udlejningsaftale med Svendborg Kommune.

Alle kommuner på Fyn skal bidrage til den store opgave med indkvartering af flygtninge, der er kommet til Danmark siden krigen i Ukraine brød ud i februar 2022.

FAB har leveret ledige boliger til kommunerne, hvor det har været muligt, og hvor der har været et behov. Vi arbejder fortsat med at støtte op om opgaven med gode løsninger tilpasset det aktuelle behov.

Genhusning i helhedsplaner

Helhedsplanerne i Fyrreparken, Korsløkkeparken C og Højstrupparken har hele året kørt i højeste gear. Der genhuses fortsat i alle renoveringerne og den midlertidige genhusningsperiode er mellem 6 og 8 måneder.

Så vidt det er muligt, genhuses beboerne i egen boligafdeling dog suppleret med genhusning i Birkeparken, hvor opgaven med at etablere genhusningshotel er i gang, og der derfor er ledige boliger tilgængelige. Flere beboere, som skal genhuses, vælger at flytte permanent i en ledig nyrenoveret bolig og slipper derved for en midlertidig genhusning og en ekstra flytning.

I Birkeparken er forarbejdet til en god genhusning startet op. Alle de beboere, hvis bolig skal nedrives i forbindelse med gennemførelsen af udviklingsplanen for Vollsrose, har fået tilbud om en genhusningssamtale og mange har allerede gennemført den første genhusningssamtale med FAB. De beboere som ikke ønsker en samtale er blevet orienteret om processen skriftligt.

Samtidigt har der gennem hele året været åbent kontor hver onsdag, hvor genhusningskonsulenten kan træffes og besvarer spørgsmål, både i forhold til udviklingsplanen og til genhusningen.

Boligøen.dk – Fyns almene boligportal

www.Boligøen.dk er en samlet udlejningsportal for 5 boligorganisationer. Som ansøger har du mulighed for at søge 21.000 boliger rundt om på Fyn. Det betyder, at portalen dagligt besøges af mange ansøgere og mange boligtilbud med ledige boliger sendes ud hver dag.

I år arbejdes der med at gøre ansøgernes boligansøgning mere målrettet, så de boligtilbud ansøgeren modtager er attraktive. Der er fokus på at opdatere tekster og billeder på boligafdelingernes præsentation på nettet, forbedre søgemulighederne på de mange boligafdelinger og øge kendskabet til fleksibel udlejning.

En særlig indsats for bedre boligansøgning blev igangsat i februar. De ansøgere, som modtager flest boligtilbud, er tilbudt personlig hjælp til at opdatere deres boligansøgning og søge præcist de boliger, som de drømmer om at flytte ind i. Indsatsen øger ansøgernes oplevelse af god service hos boligorganisationerne samtidigt med at udlejningsprocessen effektiviseres. Indsatsen fortsætter i det kommende år.

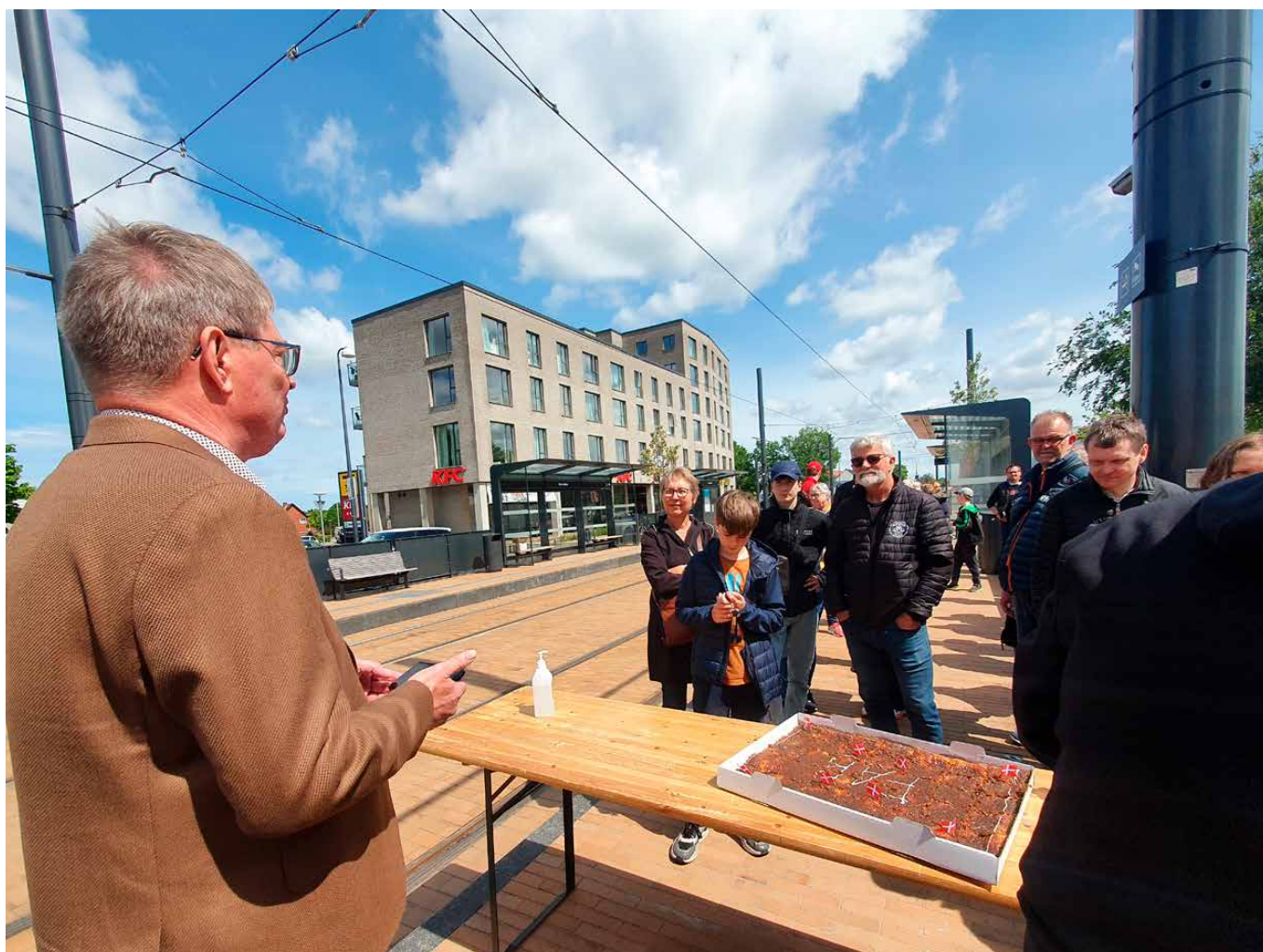
Book en rådgiver - Fokus på den gode rådgivning

Efter et par års nedlukning af kundemottagelsen i kundeservice på administrationskontoret på grund af Corona, og med beboere og ansøgere, som i stigende grad benytter selvbetjeningsløsninger på www.fabbo.dk og www.studiebolig-odense.dk, er det blevet besluttet at fokusere på kvalitet i rådgivningen.

Det betyder et farvel til faste åbningstider med en skranke på administrationskontoret i Odense, men ekspeditionerne afløses af en fleksibel og langt mere kvalitativ løsning, hvor beboere og ansøgere kan booke en kunderådgiver på et aftalt tidspunkt.

Kvaliteten øges fordi kunderådgiveren forbereder sig til mødet, finder den enkeltes sag frem og er klar til at modtage beboer eller ansøger med specialistviden på netop det område, som der er brug for til det givne møde.





Formand, Erling Nielsen, erklærer Letbanens Korsløkke Station for åben.

Markedsføring, sponsorater og synlighed

På baggrund af FABs nye designmanual blev der i 2021 udviklet et nyt visuelt udtryk for FABs byggebannere, beachflag, skilte, flyers og diverse merchandise samt digitale kampagner med variationer af sloganet "Have a FAB day". I samme tråd har FABs udlejningsfoldere for nybyggeri været igennem en udvikling af indhold og layout af, så de bliver mere indbydende og kunderettede.

I sensommeren 2021 producerede og lancerede vi en film om FABs grønne nybyggeri til brug for præsentation af FAB hos nuværende og fremtidige samarbejdspartnere. Filmen kan ses på FABs YouTube-kanal; direkte link:

<https://www.youtube.com/watch?v=c2SWXomRoZE>

I forbindelse med åbning af Letbanen i forsommeren 2022 kørte FAB en sjov tillykke-til-letbanen kampagne i Odense, da letbanens spor nærmest forbinder de fleste store FAB-afdelinger i Odense. FAB blev også inviteret til at indvie den nye Korsløkken station, og der blev budt på kaffe og brunsviger til de rejsende på Letbanens første dag.

I efteråret 2021 besluttede FABs bestyrelse at nedsætte et særligt sponsorudvalg bestående af FABs direktør, økonomichef og kommunikationschef. Det nye sponsorudvalg har arbejdet strategisk med at sammensætte FABs sponsorater i en optimeret portefølje, så det understøtter FABs strategi og markedsføringsbehov og fanger tidens

muligheder. FABs sponsor-portefølje vurderes og tilpasses herefter årligt i overensstemmelse med retningslinjer vedtaget af organisationsbestyrelsen.

FAB er for nærværende bl.a. sponsor for HCA Festivals, Odense ZOO, B1909, Midtfyns Festival, Tobaksgaarden i Assens og Studenterhus Odense.

Projekt omkring ny skiltning i boligafdelingerne

På baggrund af FABs designmanual med moderniseret logo og udtryk fremstår FABs nuværende skiltning forældet.

Derfor blev der nedsat en skilteprojekt-gruppe, der har udarbejdet et nyt skilte-design, som efterfølgende blev godkendt af FABs bestyrelse.

Bestyrelsen vedtog desuden, at al FAB-skiltning i både eksisterende og kommende afdelinger skal optimeres og have en make-over, så FAB i det offentlige rum fremstår med et fælles moderne visuelt udtryk til glæde for nuværende og kommende beboere. Den nye skiltning udrulles ultimo 2022 og videre i 2023.





Kongens Karré, Odense C.

Online kommunikation og markedsføring

FAB har som forsøg opstartet en profil på det sociale medie Instagram, som med sin foto-drevne kommunikation i højere grad er rettet mod yngre brugere. Her publiceres forskellige fotos fra boliglivet i FABs mange afdelinger.

Dertil har FAB siden sommer 2021 kørt en digital SoMe branding- og markedsføringskampagne med små film, som har skabt fokus på FABs fire strategiske spor med positivt udbytte og målbar trafik (over ½ mio. visninger) på FABs digitale platforme.

Omkring årsskiftet 21/22 begyndte FAB som noget nyt at annoncere ledige boliger fast på Google. Dette har givet FAB værdifuld indsigt i omfanget af interessen for udbudte FAB-boliger.

FAB er i stigende grad begyndt at bruge QR-koder i kommunikationen med beboere, kaldet MIN BOLIG – hvor beboerne på en smart og let måde kan få nyttig og vigtig info om deres bolig gennem deres telefoner og tablets. Det er f.eks. implementeret på nybyggerier/helhedsplaner som Kongens Karré, Gartnerbyen, Fyrreparken og Højstrupparken, Tankefuld II og senest på Jens Juels vej.

FAB begyndte konsekvent fra sommeren 2021 at benytte sig af såkaldte 360-graders scanninger af nybyggede og renoverede boliger. Disse scanninger gør det muligt for potentielle lejere at få en virtuel rundtur i udvalgte boliger.

FAB fejrede 76-års jubilæum

D. 4. juni afholdt FAB sit 76-års jubilæum – det Corona-udskudte 75-års jubilæum - for alle medarbejdere og deres nærmeste familie i Odense ZOO. Der var et flot fremmøde fra FABs ansatte og deres familier og alle nød en dejlig dag i strålende solskin med lidt let at spise og drikke i nogle sjove og berigende omgivelser.

FABs 76-års jubilæum blev desuden markeret for beboerne på Det Fynske Dyrske i juni 2022; det kan der læses mere om andetsteds i denne beretning.



IT og digitalisering

Udvidelse i brug af HR-system

I det forgangne år er brugen af det digitale HR-system (HR-On) blevet udvidet betragteligt; stort set al rekruttering kører i dag via HR-On, ligesom uopfordrede ansøgninger også kører igennem denne platform.

Desuden er de første digitale MUS (MedarbejderUdviklingsSamtale) og LUS (LederUdviklingsSamtale) blevet afviklet via HR-On, ligesom der har pågået et stort arbejde med digitalisering af alle personalemapper for FABs ansatte, så data nu ligger digitalt i HR-On.

Dette er en stor fordel, både i den daglige adgang til data, og så overholder systemet også de mange krav der er for bl.a. oplysninger om ansøgere og medarbejdere i reglerne omkring GDPR.

Næste skridt er at medarbejderne får deres egen adgang til HR-On, hvor der med tiden så nemt kan laves mindre undersøgelser og tilbagemeldinger via systemet, ligesom data lettere kan opdateres og indlæses via dette system.

I hverdagen vil det også være et godt ledelsesværktøj for FABs ledere i deres arbejde og ledelse i dagligdagen.

Fra forudløn til bagudløn

Pr. 1. april 2022 overgik administrationens medarbejdere til bagudløn, som resten af organisationen.

Den hidtidige kutyme med forudløn var et levn fra 'gamle dage', hvor branchen fulgte løntrapper på det offentlige område, hvor der også var/er tradition for forudløn.

Forudløn giver dog en række udfordringer i forbindelse med f.eks. indberetninger til Skat, ligesom der skulle håndteres to separate lønkørsler hver måned.

Med overgangen til bagudløn er både lønadmini-

strationen, indberetninger og bogføring blevet gjort lettere og mere effektiv.

Omstrukturering af IT-afdelingen

Da vores tidligere IT-chef i efteråret 2021 valgte at opsige sin stilling, gav det anledning til at give organiseringen af IT i FAB et servicetjek. Dette endte ud i, at vi i endnu højere grad har sat os selv i førersædet når det gælder håndteringen af IT i FAB. Vi har således i foråret 2022 ansat en ny IT supporter, således at vi nu inhouse drifter vores primære helpdesk funktion. Dette giver også mulighed for bedre fokus på interne projekter og ikke mindst udvikling af vores superbrugergruppe. Samtidig har der været en stor ændring i samarbejdet med UNIK (leverandør af FABs bolig-administrationssystem), som har igangsat et større projekt med udvikling af en ny og tidssvarende UNIK-løsning. Det har betydet en del ændringer i planerne med projektet "udlejning uden hænder", men det gode strategiske partnerskab med AAB Aarhus, AAB København, FA09 og Vibo fortsætter, både på ledelsesniveau og med faste erfa-møder for IT-folkene. Vi ser frem til den videre udvikling af IT-funktionen, hvor vi løbende vil tage mere og mere ansvar for vores samlede IT-løsning sammen med gode samarbejdspartnere.

På vej mod en ny indkøbspolitik

Som led i vores strategiske arbejde med den moderne, effektive forretning, blev der i foråret godkendt en indkøbspolitik for FAB. Politikken sætter rammerne for, hvorledes vi ønsker at købe ind i FAB. Fokus er på effektive indkøb, men balanceret mest muligt i forhold til vores øvrige strategiske spor om grøn fokus og generel bæredygtighed. Der er nu nedsat en tværfaglig projektgruppe, som skal arbej-

de med implementering af politikken. Projektgruppen er allerede godt i gang og der fokuseres blandt andet på oprydning af kreditorer og fremtidige krav til leverandører, samt muligheder for samlede indkøb og udbudsmuligheder.

Forsikringsudbud

Samarbejdet med FABs tidligere forsikringsselskab, Protector, ophørte pr. 1. juli 2022 efter 5 års samarbejde.

FAB har tilknyttet et forsikringsnæglerfirma, NORTH, der har forestået og gennemført et udbud på bygnings- og glas/sanitetsområdet.

FAB har 860.000 m² bygning, så det udgør selvfølgelig langt den største omkostning på forsikringsområdet. Ret hurtigt kunne det konstateres at der måske kun ville indkomme 2 bud ved licitationen. Det almene forsikringsmarked er ikke attraktivt for ret mange forsikringsselskaber, og især vores mange m² gør, at det kun er de største selskaber på markedet, der kan magte opgaven.

I samarbejde med NORTH blev der lavet en del 'benarbejde' hen over vinteren. Det resulterede i, at der kom 3 bud på bygningsdelen samt 4 bud på glas/sanitet området.

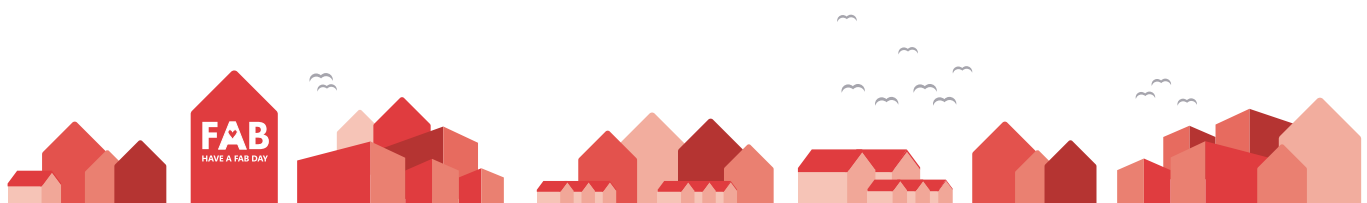
I udbuddet blev de indkomne tilbud vægtet med prisen på 70% og de resterende 30% gik på kvalitet og omfang ud fra en meget detaljeret tilbudsliste. Gjensidige indgav det billigste og bedste tilbud, og derfor er der nu indgået en 3-årig aftale med Gjensidige med virkning fra 1.juli 2022. Præmien stiger ca. 13%, men det skal ses i forhold

til at Protector havde varslet en stigning på 15%. Derudover har renoveringsmarkedet taget en kraftig prisstigning det seneste halve år pga. mand-skabsmangel samt stor stigning på byggematerialer. Derudover er strøm (bruges til udtørring) steget voldsomt.

Alt i alt er resultatet fornuftigt også set i lyset af, at FAB nu skal betale kr. 9,59 pr. m². Til sammenligning er landsgennemsnitsprisen inden for alment byggeri kr. 16,00 kr. pr. m².

Dansk Glas fortsætter med at forsikre glas-og sanitetsområdet. Her var prisstigningen på 30%, men da Dansk Glas kører med overskudsdeling, er der mulighed for, at FAB får penge tilbage alt afhængig af hvor mange skader, der er i løbet af året. Præmien på glasforsikringen er ikke ret stor, så den ret store stigning vil ikke få så store konsekvenser i den samlede forsikringspræmie.

Gjensidige gør meget ud af rådgivning på skadeforebyggelsesområdet, så det skal vi arbejde en del med fremadrettet. Forhåbentlig vil det resultere i en lavere skadefrekvens, som kan have positiv indflydelse på den fremtidige prisudvikling på forsikringspræmien.





Kongens Karré, Odense C.

Fysiske helhedsplaner

Jens Juels Vej

Renoveringen af de 225 boliger har været i gang siden februar 2021, og lejlighederne i 3 af de 4 blokke er færdigrenoverede, og beboerne er flyttet tilbage i deres nyrenoverede boliger. Den sidste blok med 56 lejligheder er færdigrenoveret til februar 2023.

Højstrupparken

Siden starten af 2020 har renoveringen af Højstrupparkens 587 boliger været i gang. Det forventes at byggeriet bliver DGNB-Sølv-certificeret, og 2/3 af lejlighederne er færdigrenoverede, hvor de sidste boliger forventes klar i august 2023.

Fyrreparken

Det nye fælleshus blev taget i brug i foråret 2022, og 2/3 af de 478 lejligheder er færdigrenoverede. Det forventes, at byggeriet bliver DGNB-Sølv-certificeret, og de resterende lejligheder forventes færdige i sommeren 2023 (se billede på side 34).

Risiingsparken og infrastrukturplan

I 2021 blev der godkendt en lovbestemt udviklingsplan for området Solbakken, som Risiingsparken er en del af. I henhold til denne skal en del af boligerne ommærkes til henholdsvis ældreboliger og ungdomsboliger. ommærkningen er igangsat, og sker løbende i de kommende år. Samtidig fortsætter planlægningen af den fysiske helhedsplan, som blev godkendt af Odense Byråd i maj 2022. Byggeriet forventes udbudt i totalentreprise i starten af 2023, og forventes færdigrenoveret i 2025.

Samtidig med renoveringen påbegyndes infrastrukturplanen, som indeholder nye stiforløb og opholdspladser, og skaber sammenhæng til det øvrige område.

Birkeparken

Den fysiske helhedsplan med renovering af 239 boliger og nedlæggelse af 200 boliger blev godkendt af repræsentantskabet i efteråret 2021. Efterfølgende er der udarbejdet udbudsmateriale til udbud i totalentreprise, og byggeriet som bliver DGNB certificeret forventes igangsat i efteråret 2023.

Infrastrukturplan Vollsmose

Infrastrukturplanen der blev godkendt i 2015 er færdiganlagt ved udgangen af 2022. Når planen er færdig ved årets udgang, er der anlagt tre nye veje gennem Vollsmose, bl.a. Risingsvejens forlængelse samt etableret nye sti- og vejforløb og nye opholdspladser.

Faaborg afd. 45, Nedergården afd. 14 og Mosegårdsparken B afd. 12

De 3 afdelinger er blevet prækvalificeret til en fysisk helhedsplan, og Landsbyggefonden har afsat midler til renovering af afdelingerne. Der er en fortsat dialog med Landsbyggefonden om rammerne for de fysiske helhedsplaner, som forventes til afstemning hos beboerne i foråret 2023. Herefter skal der vælges rådgivere, og udarbejdes udbudsmateriale; renoveringerne forventes igangsat 2024/2025.



Vi går den grønne vej

Grøn omstilling i FAB

FAB arbejder målrettet med at implementere en grøn omstilling på mange områder i hhv. byggeri, drift af bygninger, udearealer og vejledning i korrekt miljømæssig adfærd inde i boligen. Alt sammen sigter det hen imod at reducere FABs CO₂-aftryk mest muligt.

I FABs driftsafdeling arbejdes der med nye løsninger til bl.a. ukrudtsbekæmpelse, maskinindkøb mv., således at de valgte løsninger er så skånsomme som muligt overfor miljøet.

Ligeledes tages der højde for at fremtidige indkøb og rammeaftaler indgås på baggrund af FABs indkøbspolitik. Politikken forsøger at fremme produktionen af bæredygtige og mindre miljøbelastende produkter til gavn for FABs samlede CO₂-aftryk.

FABs bestyrelse har besluttet at al skiltning i FAB fremover tager udgangspunkt i den vedtagne designmanual. Det indebærer en større udskiftning af skilte og lyspyloner i FABs afdelinger. De nye skilte vil blive renoveret med et stort genbrug af eksisterende skilte. Samtidig slukkes lyset i de eksisterende pyloner, hvilket er med til at reducere FABs samlede CO₂-belastning.

Det grønne udvalg

Det Grønne Udvalg i FAB er udvidet med en ejendomsfunktionær samt en inspektør. Derved opnår udvalget en større faglighed, som bidrager til et mere bredt beslutningsgrundlag, når udvalget tager stilling til, hvilke projekter der kan opnå et økonomisk tilskud.

I det forgangne år har Det Grønne Udvalg bevilget tilskud til følgende:

- Pilotprojekter med biodiversitet i flere afdelinger. Disse projekter opstartes i efteråret 2022.
- Forundersøgelse for etablering af ladestandere til el-køretøjer.
- Vandspareure i 49 ungdomsboliger.
- Undersøgelse af rentabiliteten i at tilkoble en batteripakke på et eksisterende solcelleanlæg.

Ny FAB-strategi for el-ladestandere

I flere af FABs boligafdelinger er der nu gennemført spørgeskemaundersøgelser og forundersøgelser - og endnu flere er på vej i den kommende tid.

Midlerne til gennemførelsen af forundersøgelser er bevilliget igennem FABs grønne udvalg samt organisationsbestyrelsen, som nu baner vejen for det videre arbejde med ladestandere ude i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen traf i maj 2022 en strategisk beslutning omkring de overordnede rammer for ladestandere i FAB, og der er udarbejdet et solidt koncept for de kommende ladeløsninger kaldet "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling".

Dette skal blandt andet være med til at sikre en ensartethed i behandlingen af de enkelte sager, og de valgte løsninger, herunder en udvælgelse af en operatør til driften af løsningerne.

Efterfølgende er tre projekter blevet behandlet efter de angivne retningslinjer, og to af disse er klar til at blive etableret i efteråret 2022.

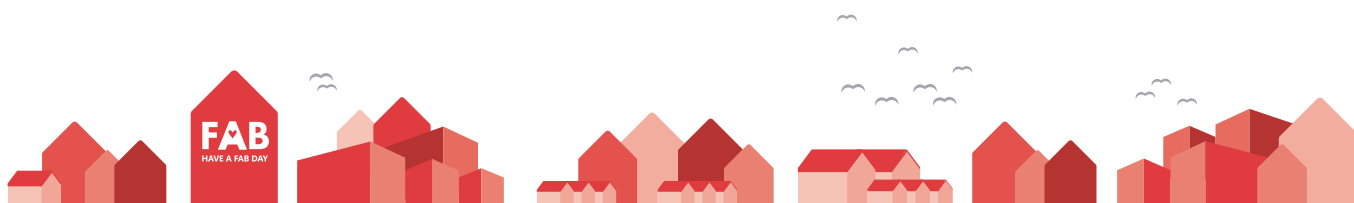
I andre afdelinger er vi meget tæt på, at løsningerne nu kan udrulles - naturligvis i takt med at de opnår flertal på afdelingsmøderne og stemmes igennem.

Almennets projekt om el-ladestandere

FAB har i rollen, som projektejer og projektleder under Almenet høstet stor ros og anerkendelse for arbejdet med strategi for ladestandere. Projektet tilbyder viden og værktøjer, som frit kan anvendes via almenet.dk, når der skal indtænkes elbiler og ladeløsninger hos almene boligorganisationer og boligafdelinger i hele landet.

Projektet baserer sig på erfaringer fra en lang række boligorganisationer på tværs af hele landet samt offentlige og private organisationer, som beskæftiger sig med elbiler, ladestandere og ladeinfrastruktur.

Udover selve guiden findes også værktøjsskassen med juridisk guide, plakaten "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling", skema for ladetid, spørgeskema til behovsundersøgelse, samt forslag og ideer til kravspecifikationer (inspirationskatalog).



Vi tager socialt ansvar

"Ét danmark uden parallelsamfund" - ghettoplanen

"Ét Danmark uden parallelsamfund" - Ingen ghettoer i 2030 - også kendt som "ghetto-planen" fra 2018 fylder fortsat meget i FAB og den almene sektor generelt.

Frem mod 2030 skal Vollsmose forandres fra udsat boligområde til en bydel med stærkere sammenhængskraft og varieret arkitektur i form af flere typer af private og almene boliger og byggeri til erhverv og kommunale arbejdspladser.

Den primære drivkraft i omdannelsen af Vollsmose bliver et privat arealudviklingselskab, som blev formelt etableret i juni 2022. Arealudviklingselskabet for Fremtidens Vollsmose er det første af sin art i Danmark i henhold til udvikling af et udsat boligområde. Selskabet består af de tre grundejere i området, FAB, Civica og Odense Kommune samt den eksterne part AP Ejendomme, som er et datterselskab til AP Pension.

Arealudviklingselskabet skal udvikle en arealportefølje på 400.000 m² byggegrunde med et estimeret salg af 218.000 m² byggeretter. Det svarer til cirka 2.000 nye boliger og 35.000 m² erhverv. Boligområdet Solbakken, med bl.a. Riisingsparken, skal også reducere andelen af almene familieboliger inden 2030 jf. den lovbestemte udviklingsplan for Solbakken. Hovedgrebet i udviklingsplanen består af ommærkning af familieboliger til ungdoms- og ældreboliger. For Riisingsparken betyder det, at 96 familieboliger ommærkes til ungdomsboliger og 36

familieboliger omdannes til tilgængelighedsboliger med efterfølgende ommærkning til ældreboliger. 15 familieboliger bevares. Ommærkningen er i gang og juni 2022 var der ommærket 15 familieboliger til ungdomsboliger.

Juni 2021 blev der indgået en politisk aftale, som betød, at boligområder der er på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Derudover blev der indført nye kategorier af boligområder, bl.a. "forebyggelsesområder" på den årlige ghettoliste.

December 2020 var Højstrupvej-kvarteret (med bl.a. Højstrupparken), Solbakken (med bl.a. Riisingsparken), Højemarksvej-kvarteret og Ejerslykke på listen over forebyggelsesområder.

BoligSocialt hus

Den boligsociale helhedsplan for Korsløkken, Rising, Vollsmose og Ejerslykke 2021-2024 er i fuld gang med aktiviteter inden for indsatsområderne uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborgerskab. BoligSocialt Hus er fysisk til stede i alle fire boligområder.

Parterne i BoligSocialt Hus er FAB, Civica, Odense Boligselskab, Odense Kommune samt Landsbyggefonden.





Det nye Fyrreparken, Odense NØ set fra oven.

Beboerdemokrati

Beboerdemokrati og Udvikling af boligområder (BUB) har fokus på udvikling og understøttelse af beboerdemokratiet.

I foråret 2022 blev der afholdt introkursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, suppleanter og kontaktpersoner, hvor 85 deltog.

Ligeledes har der været afholdt afdelingsbestyrelseskursus om bestyrelsens rolle og opgaver. Kurset var med ekstern oplægsholder fra BL og blev afholdt over to gange med i alt godt 120 deltagere.

Formandsmøderne er blevet gentænkt og genopstartet efter Corona, og her har der også været et godt fremmøde og nogle gode drøftelser. Det er fortsat planen, at nogle formandsmøder afvikles i boligafdelingerne, så beboerdemokraterne også får mulighed for at besøge en række af FABs afdelinger rundt omkring på Fyn.

Der er udarbejdet forslag til forretningsorden for bestyrelserne, som et redskab bestyrelserne kan benytte, hvis de ønsker det.

Endvidere er der igangsat projekt "Fremtidens afdelingsmøder", hvor der arbejdes med optimering og udvikling af afdelingsmøderne – bl.a. i forhold koordinering, materiale, udsendelse og afholdelse af møderne.

En ny folder "Velkommen i afdelingsbestyrelsen" er udarbejdet og udleveret på afdelingsmøderne i foråret 2022, og på www.fabbo.dk er der lavet et nyt hjemmesideunivers for beboerdemokratiet, herunder oversigt over kurser og tilmelding til kurser.

Det røde udvalg

I forlængelse af FABs røde strategispor "vi tager vores almene og sociale ansvar alvorligt" blev der i efteråret 2021 nedsat et udvalg – "Det røde udvalg".

Udvalget består af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelser og administrationen. Udvalget har bl.a. fokus på at

understøtte udvikling af beboerdemokratiet og bidrage til at udbrede viden og forståelse om, hvad det vil sige at bo alment.

Ensomhedscharter i odense

I efteråret 2021 godkendte organisationsbestyrelsen, at FAB indgår i "Ensomhedscharter Odense" i samarbejde med Odense Kommune. Ved at indgå i "Ensomhedscharter Odense" har FAB underskrevet en samarbejdsaftale, hvorved man som samarbejdspartner bl.a. vil bidrage i kampen mod ensomhed på den måde, der giver mening i FAB samt indgå i et samskabende netværk, der bidrager til, at flere får mulighed for at indgå i fællesskaber.

FAB arbejder med fællesskaber og at modvirke ensomhed på tværs af FAB og ikke kun i Odense. Det sker bl.a. i det netværk, der er etableret mellem en række forskellige FAB-afdelinger, som mødes og udveksler erfaringer og idéer.

Sammenlægning af afdelinger

Som en del af effektiviseringsaftalen for den almene sektor har FAB fokus på sammenlægning af mindre afdelinger, hvor det giver mening. Det har resulteret i sammenlægning af seks afdelinger til tre afdelinger. Afdeling 76 Midtbyen og afdeling 79 Højsletten er lagt sammen til afdeling 79 Bysletten.

Afdeling 42, Thorsgården I, og afdeling 43, Thorsgården II, er sammenlagt og hedder nu afdeling 42 Thorsgården. Afdeling 106, Gartnerbyen, og afdeling 109, Gartnerbyen II, er sammenlagt og er nu afdeling 106 Gartnerbyen.

Stiftende afdelingsmøder i nye boligafdelinger

I løbet af 2021 har der været afholdt stiftende afdelingsmøder i fire nye boligafdelinger: Gartnerbyens ungdomsboliger i Odense, Kongens Karré i Odense, Tankefuld II i Svendborg og Plums Gård i Assens.





**Vi ønsker
glade og
engagerede
medarbejdere**

Organisation

Den 1. oktober 2021 blev der gennemført en organisationsændring, hvor Betina Gagsch blev udnævnt til Teknisk chef. Hun overtog stillingen efter Jens Svane, som i stedet tiltrådte en stilling som Chefkonsulent for Teknik og Miljø.

I sin nye stilling skal Jens sikre, at FAB fortsat kan levere på vigtige strategiske udviklingsopgaver og mål som f.eks. grøn omstilling, fælles indkøb og effektiv drift.

Betina har sammen med Teknisk Afdeling bl.a. iværksat arbejdet med at få kigget ind i de mange forskellige arbejdsprocesser, så det sikres, at der er en ensartethed i opgaveløsningen, så beboere og bestyrelser oplever en ensartet service, uanset hvilken inspektør der er tilknyttet deres afdeling.

Dette sker løbende og i samarbejde med de øvrige afdelinger i FABs administration.

Betina og en særligt nedsat udviklingsgruppe for Teknik og Drift har desuden igangsat en idéproces, hvor alle medarbejdere i driften blev indkaldt til workshops for at generere ideer til mere smart og effektiv drift.

I kølvandet på organisationsændringen gennemførtes omkring nytår 21/22 ydermere en intern lokale-rokade og flytning i administrationen, hvor bl.a. FABs inspektører og byggeafdeling flyttede tættere på hinanden for at styrke samarbejdet mellem byg og drift.

I den forbindelse blev lokale-indretningen af FABs kundeservice optimeret for at minimere støjgener i storrumskontoret, få bedre mødelokaler og optimere samarbejdet mellem de forskellige faglige teams.

Udvikling af driftscentre

Organiseringen af de fire driftscentre er nu faldet på plads, og der kan for alvor fokuseres på opgaven med at få det enkelte driftscenter til at fungere optimalt i forhold til at samle medarbejderne og bruge deres kompetencer på bedste vis samtidig med, at arbejdsprocesser og -opgaver optimeres og strømlines til glæde for de beboere, som medarbejderne betjener til dagligt.



Fælles sprog, fælles forståelse og fælles værktøjer

FAB har i de seneste år i hastigt stigende grad arbejdet projektorienteret og på tværs af teams og afdelinger, særligt ift. byggerier, helhedsplaner og interne digitaliserings-projekter. For at styrke samarbejdet på tværs af organisationen fik FAB i 2021 udviklet en fælles projekthåndbog som et fælles holdepunkt for al projektarbejde.

Som en vigtig og stor investering i et moderne samarbejdende FAB besluttede en fælles ledelse herefter at igangsætte et fælles læringsforløb hos UCL, University College Lillebælt, som – efter lidt Corona-forskyldt udsættelse – kunne igangsættes i foråret 2022.

Her kom alle FABs medarbejdere igennem et – alt efter funktion – tilpasset internt undervisningsforløb på 1-7 dage om projektarbejde og samarbejde. Dette forløb, som pt. stadig er igangværende, kan frivilligt afsluttes med en eksamen på UCL med mulighed for at få ECTS point til eget CV.

Forløbet har indtil videre været en stor succes og har høstet mange positive tilbagemeldinger.

God ledelse med fælles fodslaw

I FABs strategi er der et klart mål om at have og arbejde med dygtige ledere. I regnskabsåret 21-22 er arbejdet med FABs ledelse fortsat – med særligt fokus på at styrke det fælles fodslaw og den fælles kurs for de ledergrupper, der pt. er i FAB (ledergruppen, inspektører og driftsmestre).

Udover at lederne har været afsted på bilaterale udviklingsdage i egne grupper, har man også

indført møder i en større fælles ledergruppe, hvor alle med personaleansvar samles og drøfter fælles ledelse samt fælles retningslinjer og rammer for personalet i FAB.

VN - FABs virksomhedsnævn

FABs VN anno 2022 arbejder mere aktivt end nogensinde, og der er brede drøftelser og vigtige beslutninger omkring medarbejdernes trivsel og dagligdag med på alle VN-møderne.

I forlængelse af FABs seneste trivselsmåling fra foråret 2021 har VN arbejdet systematisk med forskellige stress-indsatser, herunder at give FABs ledere og medarbejdere et fælles værktøj og en fælles ramme for konstruktivt at håndtere og tale om arbejdspress og/eller stress i enheder og teams.

Dette blev suppleret med ekspert-oplæg for alle ledere med personaleansvar, for at træne gruppen i håndtering i stress-spotting og håndtering af stress-ramte medarbejdere.

FAB har fået en personaleforening

I november 2021 fik FAB sin egen personaleforening med en medarbejdervalgt bestyrelse. Personaleforeningen, som pt. tæller ca. 70 ud af 130 medarbejdere, er et udtryk for at FABs medarbejdere har stor lyst til at være sammen om gode oplevelser på kryds og tværs af alder, anciennitet og faglighed. Personaleforeningen havde ved regnskabsårets afslutning nået at gennemføre 2 arrangementer med bowling, spisning og socialt samvær.

Nyt siden regnskabsafslutningen

Ændring på organisering i FAB

Pr. 1. august 2022 blev Jacob Larsen udnævnt til Chef for driftscentre. Jacob kommer med en stor ledelsesmæssig erfaring fra sit tidligere job som ejendomschef i Fredericia Kommune, hvorfor det har været naturligt at pege på ham til den nye stilling. Jacob viderefører det arbejde, der blev igangsat i starten af 2021 af Teknisk chef Betina Gagsch. Jacob skal fortsat have fokus på den ledelsesmæssige udvikling af driftsmestrene, samt en ensretning i måden de fire driftscentre drives på. Sideløbende med dette vil han fortsat varetage jobbet som inspektør i henholdsvis Vollsmose og Hindehøjparken m.fl.

Endelig mulighed for medarbejderdag

FABs medarbejdere plejer at være samlet en dag om året til vores medarbejderdag, hvor der både kan arbejdes fagligt og hvor medarbejderne kan snakke på tværs af faggrupper og afdelinger til nogle sociale aktiviteter.

De sidste par år har dagen dog enten været aflyst eller måtte afvikles online pga. Corona, men i september 2022 kunne vi endelig samle alle medarbejdere til en hyggelig dag.

Dagen startede med fælles morgenmad efterfulgt af en 'Strategi-karrusel', hvor medarbejderne kort fik gennemgået de fire 'spor' i strategien, hvorefter de kom med en masse input til, hvordan vi så kan få de fine ord i strategien til at 'leve' i hverdagen. – Alle disse input bliver nu behandlet og en lang række af dem vil blive taget med i det videre strategi-arbejde og blive en del af handlingerne i den nye strategi de kommende år.

Efter arbejdet med strategien blev medarbejderne delt i to grupper, hvor nogle skulle køre go kart mens andre skulle sejle en tur på Odense Å og efterfølgende løse et fiktivt mordmysterie i hold, der var blandet på tværs af afdelingerne.

Dagen sluttede med lidt kaffe og kage, og vi kunne alle se tilbage på en god dag, hvor vi endelig kunne samles igen.





Ny legeplads i Niels Bohr Parken.

Afdelingerne

Afd. 02 Bakkelunden, 03 Stenlunden, 04 Mosekrogen, 08 Kløverparken og 09 Syvstjernen

I alle ovenstående afdelinger er der udført projekt til konvertering fra Naturgas til Fjernvarme som skal til afstemning i september 2022 hvor vi håber på accept til dette. Projektet vil blive sat i gang sommeren 2023 iflg. Kerteminde Forsyning.

Afd. 05 Skovparken

I afdelingen er der lagt fiber ind, som beboerne har mulighed for at tilslutte sig.

Afd. 21 Tofteparken

Grønne områder er blevet opgraderet langs Toftevej, etablering af nye hække.

Afd. 22 Tofteparken B

En større udskiftning af indvendige døre (475 stk.) bliver igangsat i efteråret.

Der er indkøbt nye møbler til fælleslokalet.

Afd. 25 Herluf Trolle Parken

Den store køkkenrenovering i afdelingen fortsætter på fuldt tryk, de 2 første puljer er afsluttet. Køkkenfirmaet Svane er ved at ligge hånd på de sidste opmålinger og tilbud på pulje 3, renoveringerne opstarter umiddelbart efter.

Afd. 26 Niels Bohr Parken

Så kom der lidt til børnene i afdelingen; På afdelingsmødet d. 8. februar 2022, blev der nærmest enstemmigt stemt ja til nye legepladser i hele afdelingen. Dette har virkelig løftet de 7 legeområder.

Afd. 31 Korslækkeparken

Bredalsvej 59 blev lidt af en uforudset mundfuld. Gulve i boligen var sunket flere steder. Efter afmontering af alle parketgulvene kunne det konstateres, at hele terrændækket var sunket helt op til 14 cm. Geotekniske undersøgelser viste, at bæredygtigt underlag var utilstrækkeligt. Med en special skum blev terrændækket hævet og nye parketgulve monteret.

Afd. 32 Korslækkeparken B

Projekt om indvendige entredøre (66 stk.) er sat i gang; dørene bliver udskiftet i efteråret 2022.

Afd. 34 Korslækkeparken F

På Johannes Larsen Vej er der blevet renoveret garagetage inkl. nye tagrender og sternbrædder

I efteråret 2022 igangsættes montering af BWT-anlæg (blødgøring af brugsvand) i hele afdelingen.

Afd. 41 Mellemløddet

Igangsættelse af døre- & vinduesudskiftning på Blok 4 fra træ til træ/aluminium med 3 lags glas. Eksisterende beklædning mellem elementerne er blevet erstattet med bedre isolering og vedligeholdelsesfri beklædning. Dette vil give en god besparelse på driftsøkonomien og varmeregningen.

Ved Møllerkæret er der udskiftet hele den gamle belægning til en mere brostenslignende, der passer godt ind i bybilledet i Kerteminde.

Afd. 47 Langtved/Ullerslev

Har fået etableret molokker, som længe har været på ønskesedlen. Både beboere og ejendomsfunktionærer er rigtig glade for løsningen, som også har været med til at højne udseendet i området.

Afd. 51 Højstrupparken

Ved varmecentralen på Møllemarksvej er der udført projekt på, at hele betondækket skal hovedrenoveres både over og under terræn.

Afd. 75 Blangstedgård

Der blev på afdelingsmødet d. 9. februar 2022, fremlagt en præsentation for en større renovering af afdelingen, renoveringen omfatter blandt andet nye tage samt facadepartier på Stammen og Kirsebærgrenen, samt nye facadepartier på Blommegrenen, der blev nærmest enstemmigt stemt ja til projektet.

Renoveringen er godt i gang og vil strække sig over et lille års tid.

Afd. 77 Grivesholm – Ullerslev &

Afd. 80 Kirsebærhaven – Ullerslev

Har fået etableret molokker, som længe har været på ønskesedlen. Både beboere og ejendomsfunktionærer er rigtig glade for løsningen, som også har været med til at højne udseendet i området.



Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i dkk.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde organisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå organisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret i lighed med tidligere år været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer. Forrentning af mellemværende med afdelinger, dispositionsfond og arbejdskapital er sket med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen mv. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 0,7-1,0 pct. point.

Resultatopgørelsen

bruttoadministrationsudgifter

Bruttoadministrationsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontorlokaler, kontorudgifter mv., afskrivninger og revision.

Ekstraordinære indtægter og -udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder tilskud fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden til afdelingerne, samt andre indtægter og udgifter af ekstraordinær karakter.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag vedrører opkrævede bidrag fra administrerede enheder. Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed. Administrationsbidrag fra eksterne enheder indregnes i henhold til indgåede aftaler med de enkelte enheder. Lovmæssige gebyrer og opnoteringsgebyrer Gebyrer indtægtsføres på leveringstidspunktet for den gebyrbelagt leverance og udgøres af restancegebyr, ventelistegebyr, opnoteringsgebyr, deltagerbetaling for kurser mv.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorar indregnes med de i byggesagernes budgetterede byggesagshonorar i takt med byggesagernes estimerede færdiggørelsesgrad.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget, som der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør: Bygninger 50 år, Biler 5 år, Driftsmidler/inventar 5 år, IT 2-3 år.

Aktiver med en kostpris under DKK 50.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi på balancedagen.

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.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatonslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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.



HAVE A FAB DAY

fabbo.dk | FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab | 6312 56 00