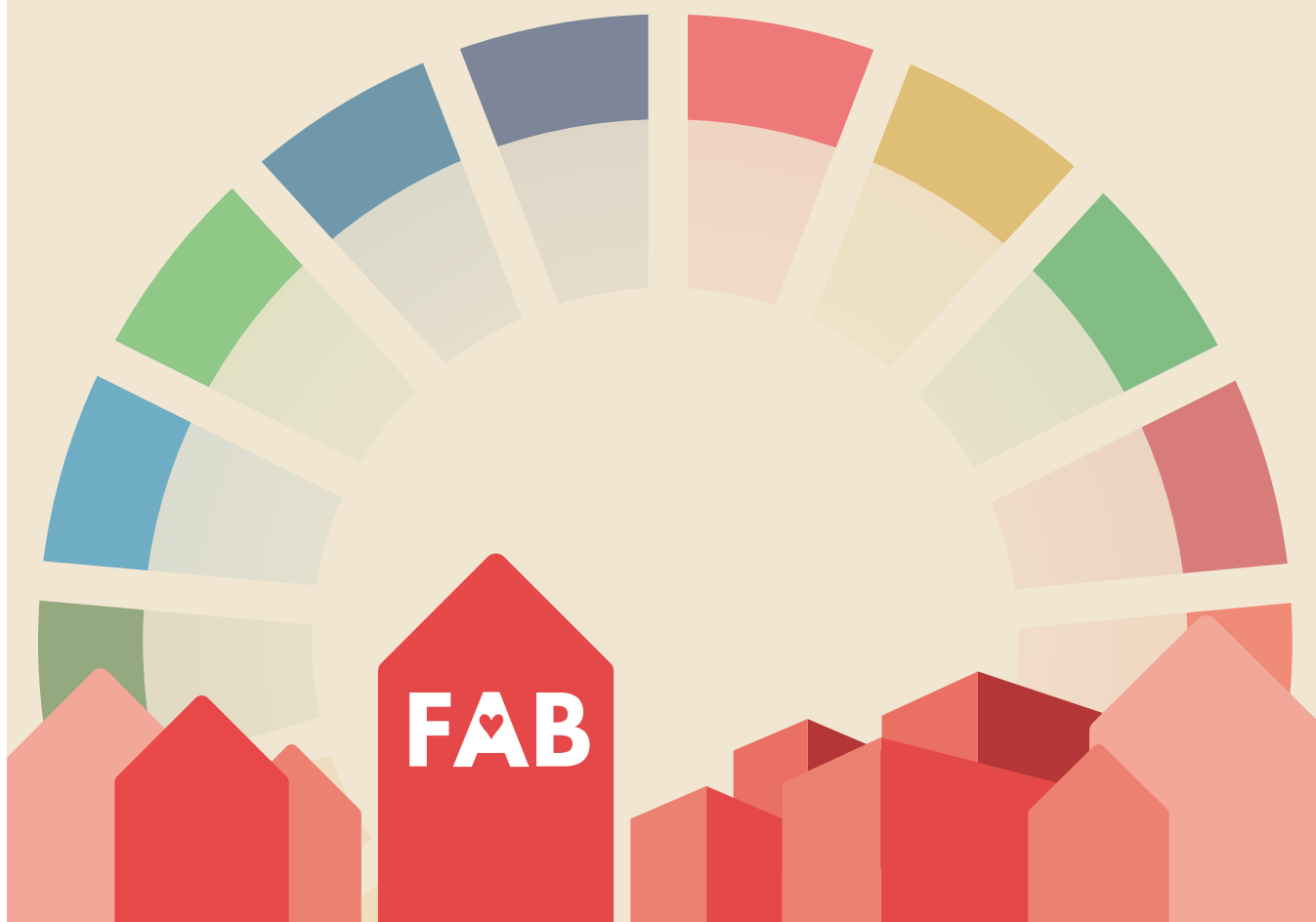


ÅRSBERETNING 2024/2025



Indhold

Selskabet4

Årets resultat5

Benchmark6

Økonomisk udvikling i boligafdelingerne7

Effektivisering og egenkontrol9

Strategi 2023 på vej mod 203010

Igangværende og kommende nybyggerier13

Udlejningssituationen15

Markedsføring, sponsorater og synlighed18

Compliance-årshjul (GDPR og AI)20

Fysiske helhedsplaner21

Bæredygtigt byggeri og drift23

Status på etablering af el-ladestandere i afdelingerne23

Vild med natur – en guide til biodiversitet24

Almenkompas25

Ét danmark uden parallelsamfund” – ghettoplanen27

Boligsocialt hus29

Beboerdemokrati29

Rådet for socialt udsatte30

Organisationsbestyrelsens arbejde31

Organisation33

VN – FABs virksomhedsnævn36

Nyt siden regnskabsafslutningen37

Afdelingerne38

Regnskabspraksis42

Balance43

Formanden og direktøren har ordet



Erling Nielsen, Formand



Jacob Michaelsen, Direktør

Regnskabsåret 2024/2025 har igen budt på meget aktivitet i FAB, og der er fortsat fuld fart på i selskabet.

Der blev i 2024 gennemført et par organisationsændringer, som gearede organisationen til bedre at kunne understøtte de fire spor i FABs strategi. Det muliggør et mere nærværende arbejde med strategien i hverdagen. Det ses for eksempel, når driftslederne nu i højere grad er til stede ude i de enkelte driftscentre og er tæt på både medarbejderne og beboerne i det daglige. Organisationsændringerne har også betydet, at vi i dag er færre ansatte på administrationskontoret, men effektiviseringer, digitaliseringer og nytænkning omkring opgaveløsning har gjort, at medarbejderne fortsat kommer godt i mål med alle arbejdsopgaver.

Der har også været fokus på det røde spor i strategien omkring udvikling af beboerdemokratiet. På repræsentantskabsmødet i november 2024 vedtog repræsentantskabet, at FAB skulle have et Advisory Board. Hen over foråret 2025 indledte FAB en dialog med BL, der netop havde igangsat et større initiativ omkring udvikling af beboerdemokratiet i hele den almene sektor. Det mandede ud i en aftale om en "Demo-

kratiaften" i FAB, hvor nye idéer så dagens lys. Den udvikling udfolder sig over den kommende tid. I 2024 blev det besluttet at skifte administrationssystem fra Unik Bolig 4 til EG Bolig. En stor beslutning, da et sådant skifte af det centrale IT-system for selskabet kræver mange ressourcer både økonomisk og personalemæssigt. FAB overgik til EG Bolig i løbet af maj og juni 2025, og implementeringen fortsætter hen over efteråret 2025. Overgangen til EG Bolig sikrer blandt andet, at FAB har et driftssikkert og tidsvarende administrationssystem, ligesom skiftet på sigt også vil inkludere en ny hjemmeside og en beboerportal. Dette sikrer bedre digitale muligheder for FABs beboere.

FAB har i foråret 2025 udarbejdet et idékatalog omkring biodiversitet, og det skal fungere som en guide til at få mere biodiversitet i de enkelte boligafdelinger. En række boligafdelinger er allerede godt i gang, og flere kommer til.

Alt det og meget mere kan du læse om i denne årsberetning. Rigtig god læselyst.

Med venlig hilsen

Erling Nielsen, Formand
Jacob Michaelsen, Direktør





Selskabet

Selskabet består pr. 30. juni 2025 af 97 boligafdelinger i drift med i alt 9.060 boliger.

I boligselskabet var der i regnskabsåret i gennemsnit ansat, hvad der svarer til 132 medarbejdere på fuld tid. Dette er inkl. elever, studenter-medhjælpere og andre midlertidigt ansatte.

På repræsentantskabsmødet den 21. november 2024 blev Jan Andersen (Odense Havn) valgt som ny næstformand for to år, og afløste således Ib Poulsen der valgte ikke at genopstille.

På samme møde var Annette Nielsen (Faaborg), Lars Lindgaard (Trine-kær), Nishan Ganesh (Birkeparken) og Susanne Rasmussen (Mosegårdsparken A) på valg.

Nishan Ganesh valgte ikke at genopstille, og da Jan Andersen blev valgt som næstformand skulle der vælges fire medlemmer for to år og et medlem for et år. Annette Nielsen og Lars Lindgaard blev genvalgt for en to-årig periode, medens Torben Asmussen (Skovbrynet) og Henning Dahl (Næsbyvænget) blev nyvalgt ligeledes for to år. Susanne Rasmussen blev genvalgt for et år.

Endelig blev revisionsfirmaet Deloitte genvalgt som revisor for selskabet.

Årets resultat

Årsregnskabet 2024/2025 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 3.401.386, som overføres til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2025 i alt kr. 176,2 mio., der fordeler sig mellem dispositionsfond og arbejdskapital og specificeres som vist i figuren nedenfor.

Specifikation af Egenkapital	Samlet beløb pr. 30.06.2024	Samlet beløb pr. 30.06.2025	Beløb pr. lejemålsenhed pr. 30.06.2025
Dispositionsfond	137.085.936	129.548.059	
Heraf disponibel del	83.993.114	83.993.114	9.033
Arbejdskapital	43.200.997	46.602.383	4.989

I regnskabsåret er saldoen på dispositionsfonden faldet med kr. 7,5 mio. Udover at dispositionsfonden fremadrettet bidrager med driftsstøtte til de gennemførte fysiske helhedsplaner i Fyrreparken og på Jens Juels Vej, har der også været ydet støtte til enkelte større renoveringsopgaver samt udskiftning af IT-system.

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 medlemværende med afdelinger, samt dispositionsfonden forrentet med 2,19%-2,3%, hvilket ligger pænt over det budgetterede niveau på 0,5%. Den positive forrentning skyldes en positiv udvikling på de finansielle markeder, herunder også en væsentlig bedring i kursene på selskabets obligationsbeholdning..



Benchmark

Nettoadministrationsudgifterne i regnskabsåret ligger kr. 3,4 mio. under det budgettede. Som tidligere år er der også i 2024/2025 periodeforskydninger i byggesagerne, med deraf afledte afvigelser i byggesagshonoraret. Således er byggesagshonoraret i 2024/2025 realiseret ca. kr. 1,0 mio. mindre end budgetteret. Til gengæld har der været en positiv afvigelse på de lovmæssige gebyrer, da man i løbet af regnskabsåret opjusterede prisen for opnotering på ventelisten via BoligØen.

Der har også været besparelser på de samlede bruttoadministrationsomkostninger. Den væsentligste besparelse kan henføres til personaleudgifter, hvor der er modtaget væsentlig mere i lønrefusion end budgetteret. Det er primært medarbejdere på barselsorlov, og disse har ikke i samme omfang været dækket af vikarer. Dertil kommer et par ubesatte stillinger i løbet af året.

Det opkrævede administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør kr. 4.100 i 2024/2025, hvilket er på niveau med 2023/2024 og i overensstemmelse med det godkendte budget for 2024/2025. Tilsvarende udgør nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed kr. 3.755 i 2024/2025 mod kr. 3.751 i 2023/2024.

Niveauet for administrationsbidraget skal ses i lyset af et højt udviklingsniveau. Der er således fortsat stor fokus på udvikling af beboerdemokratiet, forretningsdelen samt den grønne omstilling.

Generelt ligger FAB godt i årlige effektivitetsrapporter. Således har afdelingernes gennemsnitlige effektivitet i de seneste to år hvert år ligget ca. 4-7%-point højere end regionens gennemsnit.



Økonomisk udvikling i boligafdelingerne

Årets afdelingsregnskaber viser et underskud af varierende størrelse i 19 afdelinger. Årsagen til underskuddet i disse afdelinger er først og fremmest uforudsete udgifter på løbende vedligeholdelse (kto. 115) samt et større forbrug af renholdelse (kto. 114). I de resterende 78 afdelinger er årets resultat et overskud af varierende størrelse, som primært kan henføres til større renteindtægter og besparelse på løbende vedligehold. I enkelte nyetablerede afdelinger skyldes overskuddet primært ydelsesfri terminer.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse skal fastsættes på baggrund af drift- og vedligeholdelsesplanerne. I FAB arbejdes der med 30 års planer for at opfylde lovens krav. Henlæggelsesniveauet for afdelingerne i FAB er svagt stigende, hvilket skyldes et øget fokus på henlæggelsesbehovet herunder granskningsprocessen. De nye regler for registrering af ikke realiserede kursændringer betyder i mange tilfælde større eller mindre udsving i de samlede henlæggelser. Henlæggelserne pr. 30. juni 2025 ser således ud:

De samlede henlæggelser i afdelingerne udgør pr. 30. juni 2025 i alt kr. 675 mio., der fordeler sig således (angivet i mio. kr.):

	2023/24	2024/25
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	572	649
Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning	17	18
Henlæggelse til tab ved fraflytning	6	8

En del af den store ændring i henlæggelser til planlagt vedligehold skyldes en positiv udvikling i obligationskurserne, som har medført en positiv ændring i året på kr. 17,7 mio.

Der er i årets løb udbetalt tilskud fra dispositionsfonden på ca. kr. 11 mio. til bl.a. fysiske- og boligsociale helhedsplaner, nybyggerier og forskellige projekter til udvikling af FAB. Dertil kommer overførsel driftsstøtte til Jens Juels Vej og Fyrreparken på i alt kr. 13 mio.

I de seneste seks år har der været afsat puljer til optimering af forretningen, som blandt andet har

omfattet områder som effektivisering, digitalisering, kompetenceudvikling, grøn omstilling og implementering af FABs strategi.

Dispositionsfonden udgør i alt kr. 129,5 mio. Disponibel del heraf udgør kr. 84,4 mio. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er kr. 61,7 mio.

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.





Tankefuld I

Effektivisering og egenkontrol

I FAB er arbejdet med effektivisering og herunder egenkontrol funderet i strategiens blå spor om den moderne forretning. Der er fra 2023 implementeret en ny og ambitiøs strategi, som løber frem mod 2030. Der er i strategien stor fokus på det blå spor. Således er der blandt andet arbejdet med forretningsgange og udskiftning af IT-system, ligesom der fortsat er et projekt i gang med effektivisering og optimering af indkøbsområdet. De igangsatte effektiviseringstiltag fortsætter således i den nye strategiperiode, og der er som noget nyt udarbejdet konkrete mål på de igangsatte strategiprojekter.

Forventet udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de kommende fire år

Som en del af effektiviseringsloven skal FAB fremover udtale sig om den forventede udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de næste fire år, dvs. i perioden 2025/2026 – 2028/2029.

Med udgangspunkt i de fortsatte effektiviserings tiltag forventes det fortsat at kunne imødegå de væsentligste prisstigninger på omkostningerne i afdelingerne. Generelle stigninger i poster som ejendomsskat samt renholdelse vil sammen med et behov for at øge henlæggelser til planlagt vedligehold i de kommende år øge sandsynligheden for huslejestigninger.

Særlige økonomiske problemer

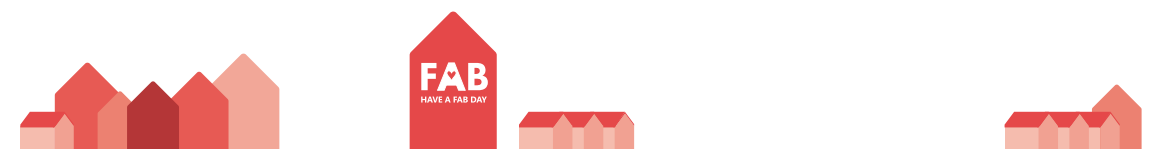
Der er ikke afdelinger med særlige økonomiske problemer, der kræver særskilte foranstaltninger.

Udtalelser fra 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 hensigtsmæssig drift.

Begivenheder efter balancedagen

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



Strategi 2023 ... på vej mod 2030

FABs Strategi, "På vej mod 2030 – forretning, fællesskab og klima" er retningsgivende for mange af de tiltag, der implementeres i FAB, ligesom den daglige drift arbejder i den retning, som FABs strategi viser.

Det er vigtigt, at der er en god sammenhæng i hverdagen mellem drift og udvikling, så de bliver hinandens forudsætninger.

FAB arbejder med FNs Verdensmål via FABs strategi, som tager afsæt i følgende syv af FNs verdensmål: 3 - Sundhed og trivsel, 4 - Kvalitetsuddannelse, 7 - Bæredygtig energi, 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst, 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund, 13 - Klimainsats og 17 - Partnerskaber for handling. Verdensmålene er tænkt ind i en FAB kontekst.

Der arbejdes med årsplaner for implementering af handlinger og projekter fra strategien.

Strategien er langsigtet, og derfor bliver indsatserne, handlingerne og projekterne i strategien fordelt over hele strategiperioden, så der fortsat sker en god udvikling i FAB.

Én gang årligt gøres der status på strategiens mål, og der afrapporteres på dette til FABs organisationsbestyrelse, ligesom repræsentantskabet orienteres i forbindelse med FABs repræsentantskabsmøde i november måned.

Desuden bliver FABs medarbejdere løbende orienteret via selskabets Intranet, og på den årlige nytårskur i januar samles der op på indsatserne i det forgangne år. Desuden behandler og følger ledelsen løbende strategien.

Endelig gøres der løbende status med medarbejderne omkring de strategiske projekter, som er relevante for den enkelte afdeling.

FABs nuværende strategi fungerer fortsat i de velkendte fire 'spor', der beskrives kort nedenfor og som denne årsberetning rent praktisk er bygget op omkring.

Vi driver en moderne forretning

Gennem moderne drift vil vi give FABs beboere mest kvalitet og service for pengene.

Vi går den grønne vej

I FAB tager vi ansvar for vores påvirkning af klimaet. Derfor vil vi nedbringe vores CO₂-aftryk ved at fremme bæredygtig drift, byggeri, renovering og beboeradfærd.

Vi understøtter fællesskaber og skaber attraktive boliger til glæde for FABs beboere

I FAB arbejder vi på at skabe rammerne for et godt sted at bo med sunde boliger, et engageret beboerdemokrati og givende fællesskaber i og på tværs af FABs boligafdelinger.

Vi ser glade og engagerede medarbejdere som vores DNA

I FAB vil vi have dygtige og engagerede medarbejdere. Medarbejdere, der tager ansvar for eget og fælles arbejdsliv i en organisation, hvor man har de bedste muligheder for at lære nyt og udvikle sig som menneske.



Vi driver en moderne forretning



Igangværende og kommende nybyggerier

Nyt plejecenter i Svendborg

MT Højgaard vandt i efteråret 2024 genudbuddet og totalentreprisen med at opføre 48 plejeboliger med tilhørende servicecenter i Tankefuld i Svendborg. Teamet består af GPP arkitekter og Sweco Ingeniører, som også var teamet bag det vindende forslag i første udbud, hvor totalentreprenøren desværre gik konkurs. FAB har ERIK arkitekter og VITA Ingeniører med som bygherrerådgivere på projektet. Byggeriet opføres i træ både i konstruktioner og facadebeklædning.

Totalentreprenøren skal aflevere udførelsesprojektet primo oktober 2025 med byggestart primo november 2025 og med indflytning maj 2027. Der er planlagt første spadestik den 30. oktober 2025.

Nye boliger i Albanigade

I marts 2025 indgik FAB en kontrakt med Odense Bygningsservice A/S om at projektere og bygge otte boliger i Albanigade, som er beliggende i tilknytning til FABs eksisterende afdeling 71 Fr. VII's Stiftelse. Boligerne opføres ligeledes med trækonstruktion og med træbeklædning på facaderne. Udførelsesprojektet afleveres primo oktober 2025, og der er byggestart, så snart der opnås byggetilladelse.

Nye boliger i Ejlsruphøve

Sammen med Skjøde Knudsen A/S har FAB indgået en aftale om at opføre 42 rækkehuse i både 1 og 2 etager i Ejlsrup. Aftalen tager afsæt i den delegerede bygherremodel, og projektet opnåede i foråret 2025 både skema A og B tilsagn. Det er Archidea arkitekter A/S, som har tegnet projektet, der forventes færdig til indflytning i september 2026. Byggeriet af boligerne begyndte i august 2025 og har rejsegilde ultimo oktober 2025.

Nye boliger i Højby og på Bredalsvej

Lokalplanprocessen vedr. 24 boliger på Bredalsvej ved afdeling 32, Korsløkkeparken er i gang og forventes godkendt i slutningen af 2025. Herefter vil Archidea arkitekter gå i gang med at udarbejde udbudsmateriale til en totalentreprisekonkurrence. Der forventes byggestart ultimo 2026 med indflytning ultimo 2027.

Grunden i Højby, hvor der påtænkes at opføre boliger, ejes af Odense Kommune, som FAB pt. er i forhandling med vedrørende prisen på byggeretten. Når der er opnået enighed om denne, går lokalplanprocessen først i gang, hvilket forventeligt vil tage et år.





Korsløkkenparken

Udlejningssituationen

Udlejningssituationen i FAB er stabil, og de boliger som er centralt beliggende i Odense udlejes hurtigt ved fraflytning og kort tid efter istandsættelsesperioden. Dog ses det, at nyere boligafdelinger kan få tømte ventelister. Det kan bl.a. skyldes, at ventelisterne endnu ikke er helt så store, og at indskuddet er noget højere end i de ældre boligafdelinger.

BoligØen

BoligØen er en fælles opnoteringsplatform, som FAB er en del af sammen med tre øvrige boligorganisationer i Odense (Civica, Arbejdernes Boligforening og Odense Boligselskab). Det er igennem denne platform, at FAB udlejer selskabets familieboliger. For at fremtidssikre er medlemmernes studieboliger også flyttet over på BoligØen fra den tidligere platform, studiebolig-odense.dk.

FABs ungdomsboliger har således været udlejet via BoligØen i omkring et års tid. Nogle boligafdelinger har fyldte ventelister, andre boligafdelinger som f.eks. Dalumgård, Ridderhatten og Lervadparken, har lidt sværere betingelser rent udlejningsmæssigt. Sammen med de øvrige boligorganisationer har der været et øget fokus på forskellige former for markedsføring for at styrke ventelisterne.

I det seneste år har BoligØen valgt at differentiere gebyrstrukturen, hvor gebyret pr. december 2024 blev ændret, så man betaler 100 kr. for at være i bero og 300 kr. for at være aktiv. Den nye ændring sikrer en kostægte struktur og er også med til at give mere retvisende ventelister.

Andre portaler

Boliger som har en mindre attraktiv beliggenhed kan have brug for ekstra indsatser ved udlejning af en ledig bolig. Her bruges i højere grad end tidligere kommercielle portaler som BoligZonen.dk, Boligportalen.dk, Bofællesskab.dk og annoncering på FABs egen hjemmeside www.fabbo.dk.

Boligportalen.dk og Boligzonen.dk bruges også når udlejningsværktøjet "Offentlig annoncering" benyttes, og derved har FAB fået større sammenhæng i vores brug af udlejningsportaler.

Udlejning af boliger uden for Odense

Uden for Odense opleves enkelte boligafdelinger med begrænsede ventelister. Det er f.eks. Røde Kro (Faaborg), St. Kirkestræde (Assens) og Sofielund Skovvej (Svendborg). Sidstnævnte har dog en god hit rate, når boligerne først annonceres på en af de anvendte portaler som benyttes i udlejningen.

Udlejning af boliger til Ukrainere

FAB har et godt samarbejde med bl.a. Odense Kommune og Nordfyns Kommune om anvisning af ukrainske flygtninge til FABs boliger i Odense og Otterup.

Udlejning af boliger til veteraner

Der er etableret et samarbejde med Odense Kommune som muliggør, at FAB via boligformidlingen kan stille passende boliger til rådighed for veteraner.



Bofællesskaber i FAB

Det opleves generelt, at det er svært at udleje boliger i FABs bofællesskaber. Ventelisterne er korte, og der arbejdes med øget fokus på annoncering uden om ventelisterne og ydermere øget dialog med bofællesskaberne for at få udlejet boligerne. De fleste bofællesskaber arbejder selv med deres ventelister.

Udlejningsaftaler

Rammeaftale om udlejning i Odense Kommune fra 2021-2024 er evalueret, revideret og en ny aftale for perioden 2025-2028 er godkendt og trådt i kraft. Rammeaftalen indeholder bl.a. principper for boligorganisationernes brug af fleksibel udlejning og sætter fælles rammer for udlejning og anvisning af almene familieboliger.

Ved den årlige styringsdialog drøfter FAB de konkrete udlejningsaftaler med Odense Kommune og på baggrund af data samt FABs erfaringer, aftales nye aftaler eller de eksisterende aftaler revideres og fornyes. Aftalerne er som udgangspunkt gældende i fire år og kan justeres, hvis der viser sig behov herfor.

Der er i 2025 indgået rammeaftale om udlejning og anvisning i Svendborg Kommune. Aftalen er indgået mellem FAB, Andelsboligforeningen i Bregninge, Boligforeningen Fyn-Bo, Cama-Kollegierne, DAB – Fyns SportsCollege, Sydfyns Almene Boliger og Svendborg Kommune.

Det er den første aftale af sin slags i Svendborg Kommune, og den er gældende for perioden 2025-2028. Aftalens hovedpunkter er bl.a. rammer for kommunal anvisning samt rammer for boligorganisationernes udlejning, herunder anvendelsen af fleksible kriterier.

Genhusning

FAB har gennem en årrække renoveret en del af boligmassen gennem fysiske helhedsplaner, og det fortsætter de kommende år. Renovering af boligerne betyder også ofte genhusning af beboerne i form af en enten midlertidig eller permanent genhusning. FAB har stor fokus på, at genhusningen bliver en tryk og ordentlig oplevelse for beboerne.

Pligten til genhusning har hjemmel i almenlejeloven og fortrænger al udlejning, herunder både udlejning efter ventelister, kommunal anvisning, fortrinsrettigheder og særlige udlejningskriterier mv., der udspringer af reglerne om fleksibel udlejning, obligatorisk fleksibel udlejning og kombineret udlejning.

Boligorganisationen kan anvende sin fulde boligmasse til at tilbyde genhusning, idet reglerne om udlejningskriterier ikke afskærer boligorganisationen fra at anvende den fulde boligmasse til at tilbyde genhusning. Boligorganisationen kan derfor i udgangspunktet frit vælge hvilken boligafdeling, der tilbydes genhusning i, så længe kravene om passende beliggenhed mv. er opfyldt (Vejledning om udlejning af almene boliger pkt. 5.2.3).

Genhusning i Birkeparken

Den fysiske helhedsplan i Birkeparken er i gang og forventes afsluttet medio 2027.

FAB har oprettet et FAB-byggekontor i Birkeparken. Der er ugentligt "åbent kontor", hvor medarbejdere fra Kundeservice og Beboerdemokrati samt Drift og Byggeri er til stede.

Her kan beboerne møde op og få information uden forudgående aftale. Der er mange besøg hver uge, både af beboere som kommer forbi for første gang, og beboere som ofte besøger kontoret. Beboerne kommer forbi for at få hjælp til genhusning og svar på spørgsmål til byggeriet (adgangsveje m.m.).

Genhusningerne er godt i gang, både de midlertidige og de permanente genhusninger. Opgradering af rammerne for genhusningssamtalerne, herunder informationsniveau, deltagelse af medarbejder fra driften i samtalerne samt øget tilgængelighed har skabt stor tryghed for beboerne i genhusningsforløbet. Der er fortsat særligt fokus på de beboere, der skal fraflytte boligafdelingen permanent.

Da der er behov for flere ledige genhusningsboliger qua byggerytmen i helhedsplanen, tilbydes de beboere, der skal permanent genhuses, at de kan flytte tidligere end først antaget – forudsat beboeren ønsker at flytte tidligere. Det er FABs oplevelse, at beboerne er glade for denne mulighed, da uvisheden omkring boligsituationen fylder meget i beboernes hverdag.

Siden helhedsplanens opstart har der været 58 permanente genhusninger. Bortset fra seks flytninger er de øvrige nu bosat i andre FAB-boliger i Odense Kommune. Der har været afholdt individuelle genhusningssamtaler med alle beboere, der skal genhuses permanent.

I forbindelse med genhusninger, er der et stort og tæt samarbejde med interessenter i Odense Kommune og BoligSocialt Hus, som er med til styrke indsatsen over for udsatte beboere. (se desuden omtalen under punktet "Ét Danmark uden parallel-samfund").

Udlejning i Riisingsparken

Der er stoppet for den almindelige udlejning af boliger i Riisingsparken. Opsagte boliger udlejes nu tidsbegrænset, da helhedsplanen begynder april 2026. Der sker fortsat ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger (se desuden omtalen under punktet "Fysiske Helhedsplaner").



Markedsføring, sponsorater og synlighed

Sponsorater

FAB har gennem en årrække været sponsor for HCA-festivalen, der er en af Danmarks største almenyttige kulturevents, der hvert år udbyder mere end 500 eventyrlige oplevelser, hvoraf størstedelen er gratis for deltagerne.

Ved årsskiftet 2025 gentegnede FAB en treårig sponsoraftale med HCA Festivals, hvor FAB dels får synlighed og masser af branding samt en række tilbud om billetter, netværk og arrangementer til glæde for beboere, beboerdemokrater og medarbejdere. Dertil er FAB en særlig foreningspartner qua vores non-profit sociale profil og får adgang til særlige aftaler og kulturarrangementer, hvor HCA-festivals bl.a. sender kulturelle indslag ud i udvalgte boligområder.

Under HCA Festivals 2024 underholdt den argentinske tryllekunstner Eitis Magia i flere boligområder, og FAB afholdt et socialt arrangement for medarbejdere og deres familier til Melodi Grand Prix-koncerten i Kongens Have.

Som en del af sponsoratet deltog FAB også i Odense Blomsterfestival, hvor overskydende planter blev delt gratis ud til beboere i Korsløkkeparken og Tjørnehaven. Derudover blev 250 græsser plantet i Fyrreparken, og flotte bede fra DM i Moderne Blomsterkunst pryder nu fælleshuset.

Dertil er FAB fortsat sponsor for boldklubben B1909 i Vollsmose, Naturama og Fjord & bælt (samme sponsorat), samt Odense Zoologisk Have, hvor FAB også har en fordelagtig aftale om conference-faciliteter og billetter til konkurrencer med beboere, beboerdemokrater og medarbejdere.

Partnerskaber

FAB har efterhånden en god portion partnerskaber med forskellige opbyggelige formål, primært inden for sundhed og socialområdet. Det drejer sig om følgende:

- Røgfrit/nikotinfrit Odense
- Demensvenlig Boligorganisation
- Odense står sammen om veteraner
- Charter mod Ensomhed
- Bloddonorerne Odense

Fælles for alle partnerskaber er, at de fremmer en god samfundssag (til glæde for FABs beboere), er non-profit og er til gavn for begge parter i samarbejdet.

Et godt eksempel er samarbejdet med Bloddonorerne Odense, hvor de kunne brande sig i FABs boligafdelinger og FAB kunne slå på tromme for, at der kom flere bloddonorer til blodbanken og mere blod til FAB-beboere, skulle de en dag få brug for det.

I sommeren 2025 kørte FAB en SoMe oplysningskampagne om udvalgte partnerskaber. I foråret 2025 fik FAB en henvendelse fra Stop Spild Lokalt, som bekæmper madspild ved at laver madoaser og hjælper borgere med få økonomiske ressourcer med gratis madafhentning.

Fællesskab i blodet:

Kampagne med Bloddonorerne Odense

Som et led i partnerskabsaftalen med Bloddonorerne Odense deltog FAB i oktober 2024 i en større fælles kampagne målrettet udvalgte FAB-boligområder (Korsløkken, Vollsmose og Riisingsparken). Sammen med Bloddonorerne Odense og deres folk fra bureauet KommPress reklamerede vi både med plakater og SoMe opslag for den gode sag og var fysisk til stede forskellige steder med blodbus, info-stand, balloner og chokolade for at gøre opmærksom på behovet for bloddonation. Det var f.eks. til Markedsdag i Vollsmose, på centerpladsen efter fredagsbønnen i Vollsmosecenteret, Femkanten i Riisingsparken og til Halloweenfejring i Korsløkken. I september 2025 bliver indsatsen (og årets kampagne) evalueret af Odense Bloddonorer og FAB.



Grundlovsfest

Sammen med vores brancheforening BL – Danmarks Almene Boliger – gik FAB med i det fælles koncept for fejring af grundlovsdagen. BL tilbyder hvert år gratis festpakker med pynt, quizzer, sanghæfter og meget mere til afdelinger, der har lyst til at markere Grundlovsdagen med fællesskab og hygge.

I 2025 gik blandt andet Sortekilde i Kerteminde med på konceptet og havde en særdeles hyggelig fejring med pynt, sang, quiz, bankospil og en tale fra en af afdelingens egne beboere.

SoMe skaber 'feel-good'

FAB har i de seneste par år skruet mere og mere op for aktiviteter og historiefortælling på Facebook; det vækker glæde og har givet flere delinger samt flere følgere.

Det drejer sig om alt lige fra sjove og personlige videoer med en af FABs garvede ejendomsfunktionærer, der viser gode tips og tricks til din bolig (afkalkning af vandhaner og brusere mv.) til råd om bekæmpelse af skadedyr, små konkurrencer omkring højtiderne og diverse markedsføring/fremvisning af boliger og boligområder rundt om på hele Fyn.

Som et særligt tiltag har FAB startet konceptet: FABs historie-time med små historiske indslag og klip, der bl.a. fortæller om dannelsen af FAB eller om administrationskontoret, som førhen var Odenses gamle rutebilstation.

Filmoptagelser i Birkeparken

I sensommeren 2024 fik FAB en henvendelse fra FilmFyn, der spurgte om lov til at bruge en bolig i



Birkeparken til filmoptagelser til Anders Thomas Jensens nye spillefilm "Den Sidste Viking".

Filmen er Anders Thomas Jensens sjette spillefilm som instruktør og endnu et samarbejde med mange af dansk films mest elskede skuespillere – heriblandt Mads Mikkelsen, Nikolaj Lie Kaas, Sofie Gråbøl, Bodil Jørgensen, Søren Malling, Lars Brygmann og Nicolas Bro.



FAB og Birkeparkens afdelingsbestyrelse og FilmFyn fik lavet en sjov event ud af det til glæde for områdets beboere, der blev inviteret tæt på optagelserne (der forløb over et par dage) og beboerne inviteres til at se filmen, når den får premiere til efteråret 2025.

Ny fotobank

FAB har i foråret 2025 implementeret en ny fotobank, der gør det nemt for medarbejdere at finde og bruge fotos, grafik og videoer i kommunikationen. Løsningen samler alt visuelt materiale ét sted og understøtter både digital og fysisk kommunikation. Fotobanken løser tidligere udfordringer med søgning, adgang og samtykke, og sikrer overholdelse af regler for datasikkerhed. Alle medarbejdere har adgang til den brugervenlige platform, hvor de hurtigt kan finde relevant materiale. Løsningen leveres af Imageshop, som er specialiseret i professionel billedhåndtering.

FABs fotobank fyldes løbende med nye fotos af boliger, boligafdelinger, medarbejdere, beboere, grønne områder mv.

Compliance-årshjul (GDPR og AI)

Compliance-årshjul (GDPR og AI)

I december 2024 blev FAB, sammen med andre boligorganisationer i Danmark, udvalgt til Datatilsynets tilsyn om tv-overvågning.

FAB sendte sit skriftlige høringssvar til Datatilsynet i januar 2025. Datatilsynet har ikke truffet afgørelse i tilsynssagen endnu. I forbindelse med tilsynet, besluttede ledelsen sig for at implementere et compliance-årshjul i FAB. Årshjulet omfatter både databeskyttelsesforordningen (GDPR) og den nye AI-forordning.

Administrationen udarbejder ved udgangen af hvert kvartal en kvartalsrapport med udgangspunkt i de kontroller, som fremgår af det netop afsluttede kvartal i årshjulet. Kvartalsrapporten bliver fremsendt til ledelsen til godkendelse. Formålet med årshjulet er 1) at sikre, at FAB overholder GDPR- og AI-forordningen, og 2) at kunne dokumentere over for Datatilsynet og andre relevante tilsynsmyndigheder, at der minimum én gang årligt bliver fulgt op på de interne kontroller, der fremgår af årshjulet.

Udskiftning af IT-system

De seneste år har det stået klart, at den Unik Bolig 4-løsning som FAB har brugt som administrationssystem de sidste 10 år, ikke længere var tidssvarende. Der var behov for et nyt system, og FAB igangsatte derfor en proces for at afdække mulighederne dels for at blive på Uniks nye løsning, som endnu ikke var udviklet, eller at skifte til en anden leverandør.

Efter en intensiv og tværgående proces med afdækning af fordele og ulemper, godkendte bestyrelsen i efteråret 2024 et skifte til EG Bolig.

EG har brugt de seneste år på at udvikle en ny og tidssvarende løsning til boligadministration, og den 15. maj 2025 satte FAB så strøm til det nye system. Hen over sommeren 2025 er der således brugt mange ressourcer på tværs af organisationen på at implementere og lære det nye system at kende.

Et sådant skifte af system er en kæmpe opgave, og det kan ikke undgås, at der opstår fejl og uhensigtsmæssigheder undervejs. Heldigvis har alle, både medarbejdere og beboere, taget godt imod det nye system og vist forståelse, når noget har drillet. Næste skridt er at få implementeret ny beboerportal og hjemmeside.

Fysiske helhedsplaner

Afd. 12 Mosegårdsparken B

Helhedsplanen er i proces både med projektering og beboerinddragelse.

Der er afholdt to møder med beboerne, hvor deres input nu er ved at blive indarbejdet i den endelige udformning af helhedsplanen.

Beboerne kan se frem til nye badeværelser, fornyelse af installationer, to opgange med elevatorer og opgradering af udearealer mv.

Desuden skal alle tage på fem blokke udskiftes i forbindelse med en miljøsanering af store dele af tagkonstruktionen.

Helhedsplanen er planlagt til afstemning blandt beboerne sidst på året 2025.

Afd. 14 Nedergården

Den fysiske helhedsplan blev godkendt af et stort flertal af afdelingen beboere ultimo juni 2025.

Beboerne kan nu se frem til, at hele bebyggelsen får nye vinduer og døre. Desuden udskiftes tagene til nye tegltage.

15 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger og udearealer opgraderes med bl.a. bedre tilgængelighed til afdelingens fællesrum, der er beliggende i kælderen.

Der er licitation primo december 2025, og kører alt efter planen, vil der være fysisk opstart lige efter sommerferien 2026.

Afd. 45 Fåborg

Juni 2025 godkendte afdelingsmødet helhedsplanen med 97% ja-stemmer fra de fremmødte beboere.

Afdelingen skal nu gennemgå en større renovering med bl.a. nye installationer, tilkobling til fjernvarmeforsyning, nye køkkener og badeværelser i hovedparten af bebyggelsen.

Derudover opgraderes udearealer på Røde Kro og Odensevej med bl.a. øget tilgængelighed til fællesrummet, der er beliggende i kælderniveau.

Der etableres 13 tilgængelighedsboliger i Røde Kro, og alle ni boliger på Bjernevej får ny tagdækning i form af listetækket paptag.

Der er licitation primo december 2025, og kører alt efter planen, vil der være fysisk opstart lige efter sommerferien 2026.

Riisingsparken og infrastrukturplan

I 2021 blev der godkendt en udviklingsplan for området Solbakken, som Riisingsparken er en del af.

I henhold til denne skal en del af boligerne omdannes til henholdsvis ældreboliger og ungdomsboliger.

Omdannelsen er igangsat og sker løbende i de kommende år, og der er omdannet 61 familieboliger til ungdomsboliger pr. august 2025.

Odense Byråd godkendte i maj 2021 helhedsplanen for Riisingsparken, som blev udbudt i totalentreprise medio 2024. Den fysiske helhedsplan forventes at starte i foråret 2026 og forventes færdigrenoveret i 2028.

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 ca. 200 boliger blev godkendt af repræsentantskabet i efteråret 2021. Projektet er nu i udførelse i totalentreprise, og byggeriet bliver DGNB-Sølv-certificeret, hvor det forventes afsluttet i 2027.



Vi går den grønne vej



Bæredygtigt byggeri og drift

FAB har igennem de seneste år arbejdet med certificeringsordningen DGNB i vores nybyggerier og større renoveringer og pt. modtaget otte diplomer og med endnu et på vej. DGNB-systemet skaber rammerne for at bygge bæredygtigt og ikke mindst sikres den rigtige proces for de beslutninger, der skal tages i forløbet.

FAB er af den opfattelse, at der er kommet godt styr på den del og har derfor gået skridtet videre og fået udarbejdet et program for de krav og ønsker FAB har til bæredygtighed i byggeriet – et Bæredygtighedsprogram med tilhørende bæredygtighedsplan for processen.

FAB ønsker et større fokus på at mindske CO₂ udledningen, og det har givet mulighed for at skærpe kravene til dette i programmet. Ligeledes kan programmet tilrettes og skaleres til de enkelte projekter, så det i omfang tilpasses størrelsen på projekterne.

En tjekliste er på vej til driften i forbindelse med valg af materialer og produkter i afdelingerne. Kravene er også blevet indarbejdet i FABs Standard (FABs krav til funktion og kvalitet), som er en del af FABs udbudspakke.

Status på etablering af el-ladestandere i afdelingerne

I løbet af regnskabsåret 2024-2025 har andelen af privatejede plugin-hybrid og el-biler i Danmark rundet 430.000, hvilket er en stigning på 136.000 på et år. Stigningen er den højeste nogensinde og har samtidig givet en stigning i salget af brugte plugin-hybrid og el-biler. Hver fjerde brugte bil der bliver solgt, er nu en plugin-hybrid eller el-bil.*

Det er på få år blevet billigere at anskaffe sig en ny eller brugt el-bil, og dermed muligt for flere. Det afspejles også i interessen for at kunne oplade sin bil, når man bor i FAB. Samtidig er det tydeligt, at flere venter med anskaffelsen til det er muligt at oplade tæt på deres bopæl. Trygheden i at kunne lade bilen hjemme, er stadig en vigtig faktor når køb af el-bilen overvejes.

På afdelingsmøderne i foråret 2025 stemte 13 boligafdelinger om etablering af fælles

ladestander. I seks boligafdelinger vedtog de etablering af fælles ladestander og en enkelt boligafdeling stemte ja til udvidelse af deres eksisterende løsning.

Alle projekterne er færdige og ladeboks nr. 93 er sat i drift. Det betyder, at FAB nu har 26 boligafdelinger med fælles ladestander. Det dækker 4.340 lejermål, svarende til at 48% af vores lejermål, har adgang til en fælles ladestander. Derudover er der 26 boligafdelinger, der har vedtaget mulighed for etablering af egen ladeboks - det har 650 lejermål mulighed for.

Samlet har næsten 5.000 lejermål mulighed for opladning på den ene eller anden måde. Det er over halvdelen af FABs lejermål.

*Kilde: Danmarks Statistik BIL5/BIL56



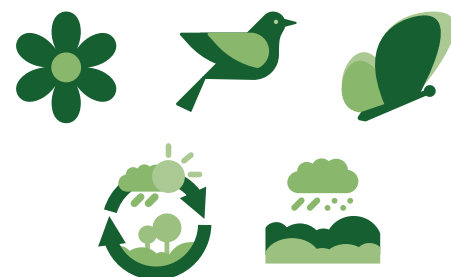
Vild med natur – en guide til biodiversitet

Det nye idékatalog "Vild med natur" skal gøre det nemmere for afdelingsbestyrelser at træffe beslutninger, der fremmer biodiversiteten i FABs boligområder.

I det seneste år har FAB arbejdet målrettet på at skabe bæredygtige og levende boligområder, hvor både mennesker og natur trives side om side. Med idékataloget *Vild med natur* tager vi endnu et vigtigt skridt i den grønne retning.

Kataloget fungerer som en praktisk guide til, hvordan FABs boligafdelinger kan skabe grønnere, vildere og mere naturvenlige udearealer. Projektet bygger på erkendelsen af, at selv små lommer af natur i bymiljøet kan gøre en stor forskel – både for biodiversiteten og for beboernes trivsel. I idékataloget findes der konkrete forslag til grønne tiltag som:

- Blomsterenge
- Kvashegn
- Insekthoteller
- Naturgræs
- Vandhuller
- Grønne tage



Hvert forslag er beskrevet med praktiske anvisninger, økonomiske overslag og en vurdering af biodiversitetseffekten, så afdelingerne let kan vælge de løsninger, der passer bedst til deres område og beboere.

Med *Vild med natur* ønsker FAB at inspirere til, at naturen får bedre vilkår – midt i vores boligområder.



Almenkompas

AlmenKompas er et partnerskab bestående af: Landsbyggefonden, BL - Danmarks Almene Boliger, Domea.dk og Forenet Kredit.

Partnerskabet ønsker at samle branchen om en fælles standard, så ingen boligselskaber kommer til at stå alene med den meget komplekse opgave, det kan være at rapportere på bæredygtighedsindsatsen.

Med ordet bæredygtighedsstandard menes der, at der over tid skal etableres et fælles sprog og en ensartet måde at forstå nogle af de centrale begreber i bæredygtighed – f.eks. ESG (Environmental Social Governance; kan oversættes til miljø og klima, sociale forhold samt virksomhedsadfærd).

Det skal sikre, at den almene branche anvender de samme metoder og principper som andre virksomheder, så alting passer sammen – men at vi som selvstændige selskaber også har mulighed for at tilpasse elementerne til vores hverdag.

Standardisering af målepunkter, data, metoder og sprog skulle gerne med tiden medføre større gennemsigtighed, mulighed for vidensdeling, tillid, best practice, mulighed for at benchmarke, samt at vi hver især sparer tid.

FAB deltager i Advisory Board med selskabets direktør. AlmenKompas målepunkterne giver mulighed for at gå mere strategisk og systematisk til værks i forhold til indsatser og måling på ESG området.

AlmenKompas er et partnerskab bestående af:

- Landsbyggefonden
- BL - Danmarks Almene Boliger
- Domea.dk
- Forenet Kredit



Vi understøtter fællesskaber og skaber attraktive boliger til glæde for FABs beboere



Ét danmark uden parallelsamfund” – ghettoplanen

”Ét Danmark uden parallelsamfund” - Ingen ghettoer i 2030 – også kendt som ”Ghettoplanen” 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 samt byggeri til erhverv og kommunale arbejdspladser. Den primære drivkraft i omdannelsen af Vollsmose er arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose, som 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. FABs direktør er med i bestyrelsen.

Arealudviklingsselskabet skal udvikle en arealportefølje på 400.000 kvadratmeter byggegrunde med et estimeret salg af 218.000 kvadratmeter byggeretter. Det svarer til cirka 2.000 nye boliger og 35.000 kvadratmeter 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 igangsat og pr. august 2025 var der ommærket 61 familieboliger til ungdomsboliger.

Regeringens liste over omdannelsesområder, parallelsamfund, udsatte boligområder og forebyggelsesområder kommer hvert år den 1. december. December 2024 var følgende af FABs boligafdelinger på listerne: Fyrreparken og Birkeparken som en del af Vollsmose, der er omdannelsesområde, parallelsamfund og udsat boligområde.





Korslækken Fælleshus

Boligsocialt hus

I foråret/sommeren 2024 blev der godkendt en ny boligsocial helhedsplan for perioden den 1. oktober 2024 til den 30. september 2028.

Helhedsplanen er et samarbejde mellem boligorganisationerne FAB, Civica, Odense Boligselskab, Arbejdernes Boligforening, Odense Kommune og Landsbyggefonden.

I helhedsplanen indgår 22 boligafdelinger i seks boligområder. FAB har følgende syv boligafdelinger i planen: Afd. 15 Fyrreparken, afd. 16 Birkeparks, afd. 61 Riisingsparken, afd. 33, 34, 35, 37 Korsløkkeparken, hvor afdeling 33 ikke tidligere har været med i en boligsocial helhedsplan.

Helhedsplanen har fire indsatsområder med forskellige aktiviteter under hvert indsatsområde. De fire indsatsområder er uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborgerskab.

Helhedsplanen er organiseret i BoligSocialt Hus. Chef for Kundeservice og Beboerdemokrati er forperson for bestyrelsen i BoligSocialt Hus og formanden for organisationsbestyrelse er FABs beboervalgte repræsentant i bestyrelsen.

Beboerdemokrati

FAB arbejder fortsat med udvikling og understøttelse af beboerdemokratiet.

I efteråret 2024 blev der afholdt to Bestyrelsesforum-møder, hvor temaerne var henholdsvis Boligafdelingens økonomi med særligt fokus på budget til afdelingsmøder 2025 og netværk mellem jer bestyrelser samt Råderetskataloger og bestyrelsens rolle til afdelingsmøderne.

Forår/sommer 2025 er der afholdt intro-kursus for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer samt Bestyrelsesforum, hvor temaet var Ny bestyrelsesportal og økonomi i boligafdelingen.

Der har fortsat været god opbakning til møderne med mellem 60 til 100 deltagere fra forskellige boligafdelinger, og på møderne er der stor interesse for at netværke og dele erfaringer med hinanden.

FAB arbejder fortsat med udvikling og kvalificering af forskellige materialer og initiativer, der er brugbare for afdelingsbestyrelserne i deres arbejde. Der er fortsat fokus på arbejdet med afdelingsmøderne og kvalificering af materialer, processer mv. med henblik på at afholde gode og relevante møder, som det er værdifuldt at deltage i.



Rådet for socialt udsatte

Som alment boligselskab er det en del af vores DNA at kunne huse alle mennesker, og det er en del af samfundskontrakten med kommunerne, at der kan anvises boliger til udsatte borgere, der har brug for det.

FABs direktør er medlem i Rådet og deltager i arbejdet, som der kan læses mere om her: Rådet for socialt udsatte i Odense:

<https://www.odense.dk/borger/udsatte-voksne/raadet-for-socialt-udsatte-i-odense>



Organisationsbestyrelsens arbejde



Udvikling af beboerdemokratiet i FAB

Ved repræsentantskabsmødet i november 2024 blev det vedtaget, at FAB skulle danne et Advisory Board, der skulle være med til at understøtte udviklingen af beboerdemokratiet i FAB. Dette Advisory Board skulle sammensættes af beboerdemokrater fra FAB (dog udenfor FABs organisationsbestyrelse) samt repræsentanter fra NGO'er og erhvervslivet. Advisory Boardet skulle arbejde med konkrete problemstillinger og komme med anbefalinger til FABs organisationsbestyrelse og repræsentantskab.

I foråret 2025 blev FAB dog opmærksomme på, at BL – Danmarks Almene Boliger samtidig var ved at påbegynde et større projekt om netop udvikling af beboerdemokratiet i den almene sektor. Derfor tog FAB kontakt til BL omkring et samarbejde, og der blev planlagt en "Demokratiaften" i sensommeren 2025. (se omtale af dette i afsnittet "Nyt siden regnskabsafslutningen").

Udvikling af kompetencer i organisationsbestyrelsen

I årets løb har organisationsbestyrelsen udover organisationsbestyrelsesmøderne, også været 'ude af huset' for at deltage i f.eks. organisationsbestyrelseskonference, kredskonference, kredsmøde samt boligstrategisk årsmøde med Odense Kommune. Disse møder og arrangementer er med til at holde organisationsbestyrelsesmedlemmerne opdaterede om nye tiltag og viden inden for det almene boligområde. Organisationsbestyrelsens medlemmer er også med til en lang række afdelingsmøder i FAB, hvor medlemmerne fungerer som dirigenter.

Som et nyt tiltag har to af organisationsbestyrelsesmedlemmerne deltaget i BLs bestyrelsesuddannelse. – Dette var et rigtigt godt tiltag, og det er planen, at andre og kommende organisationsbestyrelsesmedlemmer også skal deltage i denne uddannelse.



Vi ser glade og engagerede medarbejdere som vores DNA



Organisation

Organisationsændringer

Den 1. oktober 2024 blev der foretaget en mindre justering af selskabets organisation. I den forbindelse blev Sekretariat for drift og byggeri nedlagt og medarbejderne overført til enten Drift eller Byggeri og Vedligehold, så deres kompetencer udnyttes bedst muligt.

Jacob Larsen blev en del af den øverste ledelse og fortsætter som chef for Driften, mens Henrik Max Rasmussen fortsætter som chef for Byggeri og Vedligehold, hvor Peter Boas vendte tilbage som projektchef med fokus på omdannelsen af Vollsmose.

Denne justering gør organisationen i selskabet endnu mere strømlinet og 'ren' i opbygningen, hvilket gør det lettere at arbejde effektivt og velkoordineret på tværs af organisationen fremadrettet.

Lederforum - fælles fodslaw på tværs af FABs ledergrupper

Efter omorganiseringen i april 2024 havde FAB to ledergrupper – en øverste ledelse og en driftsledergruppe.

For at have fælles fokus og forståelse for ledelsesopgaven mødes disse to grupper til et såkaldt Lederforum to gange årligt – sommer og vinter.

Lederforum er fælles lederudviklings-dage med forskelligt aktuelt strategisk og ledelsesmæssigt indhold, som er relevant for alle, der har ansvar for personaleledelse og eksekvering af FABs strategi og drift.

FAB har et strategisk mål om at have gode ledere, der bedriver god ledelse. For at understøtte dette, har FAB tegnet et medlemskab af Center for Ledelse, en medlemsbaseret nonprofit-organisation, der fungerer som et fællesskab og klubhus for ledere, og hvor både private og offentlige aktører kan deltage i udviklingsaktiviteter og få adgang til specialiseret viden og sparring om ledelse. Her har alle FABs ledere adgang til nyeste viden, løbende kompetenceudvikling og netværk mv.

Driftsleder-laget i FAB

Siden implementeringen af den nuværende driftscenterstruktur i 2024 har FAB i driftsledergruppen arbejdet målrettet med at udvikle en god mødestruktur og -kultur. Der er indført en fast ramme for personalemøder i driften samt for afholdelsen af 1:1-samtaler mellem driftsleder og driftsmedarbejder. Dette skal sikre en tydelig kommunikation, god informationsdeling og sparring mellem driftsledere og driftsmedarbejdere.

Derudover har driftsledergruppen arbejdet strategisk med at udvikle mødestrukturen med fokus på at skabe kurs, koordinering og commitment mellem driftslederne, driftschefen og den øverste ledelse.

FAB nedsætter et Kompetence-udvalg

I første kvartal af 2024 nedsatte FAB et kompetenceudvalg med repræsentanter fra FABs ledelse og HR – samt fra medarbejdere i driften og administrationen. Udvalget har til formål at have fokus på såkaldt 'strategisk kompetenceudvikling' i FAB, som betyder at sikre en målrettet og fremtidssikret



udvikling af medarbejdernes kompetencer til gavn for både organisationen og den enkelte.

Udvalget planlægger og koordinerer kursusaktiviteter på tværs af organisationen, både internt og eksternt, og arbejder strategisk med uddannelsesinitiativer, employer branding og tilknytning af medarbejdere. Derudover har udvalget ansvar for at holde sig opdateret på relevante fonde og refusionsmuligheder, vurdere økonomi og ressourcer, og samarbejde med eksterne kursusleverandører som AMU, UCL, Cfl og BL. Udvalget mødes tre gange årligt og arbejder med en halvårlig plan, der tager højde for FABs årshjul og organisatoriske behov.

Et af de første initiativer var et konfliktforståelseskursus for en række medarbejdere med kunde- og beboerkontakt.

Ved en tidligere lejlighed havde en række medarbejdere fra Vollsmose og Korsløkken været glade for en kursusdag omkring konfliktforståelse, og på denne baggrund tog kompetenceudvalget initiativ til at brede dette ud i hele FAB.

Således blev der i vinteren 2024/2025 afviklet tre kursushold omkring konfliktforståelse.

I forsommeren 2025 tog kompetencefonden initiativ til at tilbyde et kursusforløb for ordblinde, så de medarbejdere der har det lidt svært med at læse og skrive kunne få undervisning i bl.a. brugen af de hjælpemidler, der i dag er til rådighed. Hvor stort behovet for dette er i FAB er i skrivende

stund uvist, men det er planen, at der kan samles et mindre hold kun med FAB-medarbejdere, der hen over vinteren 2025/2026 sammen kan gennemgå dette forløb for ordblinde.

Nye titler på medarbejdere i driften

Fra nytår 2025 og frem til sommer 2025 arbejdede en intern tværfaglig arbejdsgruppe med opgaven om af få opdateret jobbeskrivelser for medarbejderne i driften og komme med nye tidssvarende jobtitler.

Indsatsen var et led i FABs strategiske indsatser for at styrke fælles forståelse for ansvar og opgaver, samarbejde og trivsel i de syv driftscentre og på tværs af FABs administration og drift. De nye titler og beskrivelser blev udviklet i tæt samarbejde mellem drifts-medarbejdere, ledere og HR, og afspejler både de interne organisatoriske ændringer samt samfundets ændrede krav til rollen som driftsmedarbejder i FAB som et moderne alment boligselskab.

Med tidssvarende titler som driftsmedarbejder, driftsassistent, driftsordinator og driftsleder er der skabt et fælles sprog og en tydeligere forståelse af ansvar og opgaver – både internt i FAB og i dialogen og samarbejdet med beboere og eksterne samarbejdspartnere. Dertil kommer, at det bliver lettere at tiltrække og rekruttere særligt yngre generationer med mere tidssvarende og moderne titler.

Teamdage i FABs afdelinger

Efter omorganiseringerne i administrationen i forår og sensommeren 2024 var flere af FABs teams og afdelinger afsted på teamdage for socialt og fagligt at samle de nye personalegrupper og for at få eventuelt nye/omplacerede kolleger godt ombord i deres nye teams.

Det gjaldt de fleste afdelinger i administrationen, den nyetablerede øverste ledelse samt driftsleder-

teamet, der var afsted på udviklingsdage, hvor man bl.a. arbejdede med fælles leveregler for at styrke samarbejdet. Her arbejdede man også med værktøjet DiSC, et profileringsværktøj, som kan bruges til at kortlægge og forstå menneskers adfærdsmæssige præferencer i arbejdsregi, og som FAB bruger til at styrke samarbejde, ledelse og personlig udvikling i alle teams og i hele organisationen.



VN – FABs virksomhedsnævn

Besøg fra BoVest

FABs VN fik i august 2024 inspirations-besøg af kolleger fra det sjællandske boligselskab BoVest, der med stor succes har arbejdet med bl.a. fokustid. Deres indsatser har øget trivslen i organisationen, reduceret sygefravær og øget effektiviteten i både BoVests drift og administration.

VN fik et spændende oplæg og mange konkrete anbefalinger fra BoVest om deres indsatser, som VN tog til efterretning, og som der kan arbejdes videre med i analyserne af, hvad der kunne give mening at prøve af i FAB.

Dette arbejde fortsætter i resten af 2025 og 2026.

Fokus på sundhed i 2025 og 2026

VN har truffet beslutning om, at der i FAB skal være et øget fokus på sundhed; både fysisk og mentalt i 2025 og 2026.

Startskuddet blev FABs medarbejderdag i juni 2025, og fremadrettet skal der arbejdes aktivt med sunde tiltag for både krop og sjæl.

Sundhed skal her forstås i meget bred forstand, da det handler om både fysisk sundhed og det at have en sund krop, som kan holde et helt arbejdsliv, men også om den mentale sundhed, så medarbejderne kan håndtere hverdagens udfordringer på en god måde.

I løbet af 2025 og 2026 vil der løbende blive iværksat initiativer, der skal understøtte fokus på sundhed.



Nyt siden regnskabsafslutningen

HCA Festivals 2025

Under årets 2025-HCA-festival var Ditte Danse-fe – et kultur-indslag for de mindste – på besøg i Thors Have, Fyrreparken og Korsløkken, hvor sidstnævnte havde lagt det sammen med en større afdelingsfest med loppemarked og boder. Restblomsterne fra Blomsterfestivalen blev i år afleveret i Korsløkken og Hindehøj, hvor de vakte stor glæde.

Demokratiaften i FAB

Torsdag den 28. august 2025 afviklede FAB i samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger en "Demokratiaften", hvor der var fokus på det store projekt, som BL har påbegyndt, om udviklingen af beboerdemokratiet i den almene sektor. Der var data og statistikker, der underbyggede, hvordan demokratiet og frivilligheden har det i både samfundet generelt og i særdeleshed i den almene sektor.

De fremmødte fra FABs beboerdemokrati kom med idéer og inspiration til, hvordan der kan arbejdes med beboerdemokratiet både på det overordnede plan og i det nære beboerdemokrati ude i den enkelte boligafdeling.

Resultatet fra aftenen var et konkret forslag om at arbejde hen imod dannelsen af et "Demokratiudvalg" i FAB. Et udvalg der kan arbejde aktivt med

udviklingen af beboerdemokratiet i FAB i parløb med de større indsatser i BLs projekt omkring beboerdemokratiet.

Samarbejde med "Stop Spild Lokalt"

FABs organisationsbestyrelse godkendte i september 2025 samarbejdsaftalen med "Stop Spild Lokalt" og der arbejdes pt. på at etablere en madoase i et nedlagt ejendomskontor i Korsløkken.

Igangsættelse af arbejdet med ny web-løsning i EG Bolig

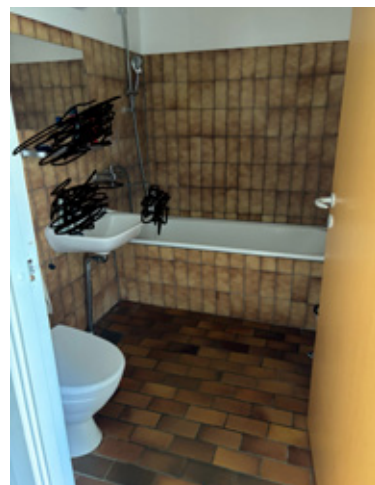
I efteråret 2025 igangsættes et arbejde i naturlig forlængelse af EG-projektet med opsætning og implementering af en ny web-løsning, som når den er færdig-implementeret vil tilbyde en web-løsning til såvel afdelings- og organisationsbestyrelse, samt alle lejere. Samtidig vil FABs hjemmeside få et løft og blive opgraderet til den nyeste teknologi.

Resten af regnskabsåret 2025/26 vil der således forsat blive tilrettet i systemet og uddannet medarbejdere i de sidste moduler i EG Bolig, men vi glæder os til at komme helt på plads til glæde for hele FAB.

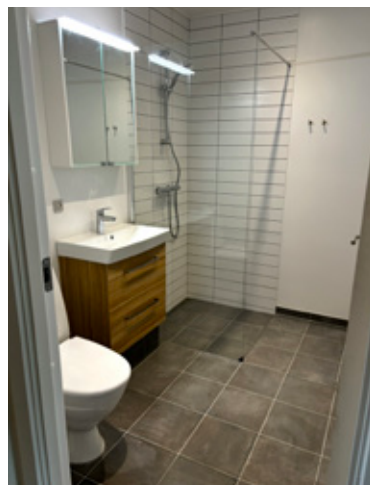


Afdelingerne

Før



Efter



Afd. 04 Mosekrogen og 05 Skovparken: Totalrenovering af badeværelser

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

I ovenstående afdelinger har man besluttet at konvertere fra gas til fjernvarme for alle boliger.

Afd. 04 Mosekrogen og 05 Skovparken

Totalrenovering af 12 stk. badeværelser i hver afdeling, hvor badekar blev fjernet og beboerne fik to forskellige valgmuligheder at vælge imellem.

Afd. 15 Fyrreparken

Efter at helhedsplanen er afsluttet, er der lagt ny asfalt på hovedparten af de interne veje og parkeringspladser. Desuden er der etableret ny LED-belysning i alle kælderrum og gangarealer. Lyset styres via bevægelse og skaber dermed tryghed, for dem der kommer i kældrene.

Afd. 23 Odense

Tagrenovering på Firkløvervej 3, Korsgade 35 og Sanderumvej 3 i Odense.

Før



Efter



Tagrenovering på Firkløvervej 3, Korsgade 35 og Sanderumvej 3 i Odense.



Afd. 33 Korslækkeparken C

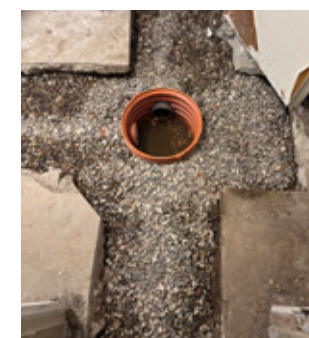
Efter helhedsplanens afslutning på Jens Juels Vej er udendørsarealerne nu også fornyet med nye legeredskaber, bord/bænkesæt, grill, samt blomstrende staudebede, hvilket har pyntet på områderne.

Afd. 34 Korslækkeparken F

Igennem en årrække har der været problemer med opstigende grundfugt i kælderen i afd. 34, hus 34.5 på Korslækkevej.

For at kunne konstatere problemets omfang blev der skåret op udvalgte steder i henhold til kloak-tegningerne, og der var ingen tvivl om fugt (vand) samt udtjente drænledninger i konstruktionen.

Herefter skar entreprenøren gulvet op for at blotlægge og udskifte drænledninger samt placere nye brønde til bedre drift. Vandet som drænet opfanger ledes til en brønd, hvorfra det pumpes op i den eksisterende kloak. Projektet har givet gode erfaringer, som kan bruges til lignede problemstillinger i andre FAB-afdelinger fremadrettet.





Afd. 83 Dalumgård

Afd. 51 Højstrupparken

Udskiftning af samtlige kældervinduer til træ/alu, så alle facader fremtræder nyrenoverede og i højere grad er vedligeholdelsesfrie.

Afd. 83 Dalumgård

Der er truffet beslutning om at foretage en totalrenovering af gavle og facader inklusive vinduesudskiftning, hvilket er et værdigt løft i forhold til at bygningen fylder 80 år i 2025.

Afd. 85 Hammerparken

Alle vinduer og døre i facader er udskiftet med nye træ/alu-vinduer og døre til stor glæde for afdelingens beboere.



Thors Have inviterede til indvielse af deres nye orangeri

Afd. 99 Sortekilde

Opretning efter brand i kælder og røgskader i lejemål. Der kom heldigvis ingen beboere til skade ved branden og selve håndteringen af sagen forløb godt i samråd med beboerne.

Afd. 110 Thors Have

Afdelingsbestyrelsen i Thors Have inviterede til indvielse af deres nye orangeri, der efter en navnekonkurrence kom til at hedde "Mariehønen". Udover mad og drikke blev Mariehønen indviet med fællessang og underholdende indslag. Formanden i Thors Have holdt en fin tale, hvor han takkede for det gode og konstruktive samarbejde mellem bestyrelse, beboere og FAB. Snoren blev klippet af formanden for Thors Have, FABs direktør og FABs projektleder inden Mariehønen blev indtaget af beboerne, og der blev serveret grillpølser.

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 0,5-4,35 pct. point.

RESULTATOPGØRELSEN BRUTTOADMINISTRATIONS-UDGIFTER

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.

ADMINISTRATIONSBIIDRAG

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 indtægtsføres på leveringstidspunktet for den gebyrbelagt leverance og udgøres af restantegebyr, 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 aktivernes forventede brugstid, der udgør: bygninger 50 år, biler fem år, driftsmidler/inventar fem år, IT to-tre 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 GÆLDSFORPLIGTELSE

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

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

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

