



FAB

ÅRSBERETNING 2019/2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

Formanden og direktøren har ordet	3
Selskabet	4
Årets resultat	5
Benchmark	6
Økonomisk udvikling i boligafdelingerne	7
Egenkontrol	8
Forventet udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de kommende 4 år.	9
Særlige økonomiske problemer	9
Forhold påtalt af revisionen	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Corona-virus	10
Overordnet om FABs STRATEGI FOR 2019-2023	11
Vi driver en moderne forretning	12
Vi går den grønne vej.	24
Vi tager et socialt ansvar	26
Vi ønsker glade og engagerede medarbejdere	30
Nyt siden regnskabsafslutningen	32
Afdelingerne	34
Regnskabspraksis	37
Resultatopgørelsen.	38
Balance.	39

ÅRSBERETNING 2019/2020

FORMANDEN OG DIREKTØREN HAR ORDET

Det går fortsat den helt rigtige vej i FAB!

Ved fælles hjælp får medarbejdere og bestyrelsen den helt basale daglige drift til at køre og samtidig med energi og flid drive den strategiske udvikling i FAB – og det er midt i en Coronatid. Service og betjening af nye og kommende beboere, og muligheden for at tilbyde nye digitale services er noget af det, som har stort fokus i disse år.

Så er der sat ekstra gang i den grønne omstilling med nedsættelse af et grønt udvalg med mandat og økonomi. Vi tror på, at det er den rigtige vej at gå for fremtiden og for os alle, og derfor vil vi i FAB bidrage til en grønnere hverdag. FAB har i disse år gang i adskillige store og små renoveringer og nybyggerier på hele Fyn, og 2019/2020 kunne vi sige velkommen til nye beboere i både Kerteminde og Assens samt i Odense lige efter regnskabsårets afslutning. I de kommende år vil FAB bygge nyt i både Odense, Hårby, Svendborg, Faaborg, Nyborg og Otterup – det er tydeligt at FAB vil hele Fyn.

Det og meget mere kan der bl.a. læses om i denne årsberetning for regnskabsåret 2019/2020 i FAB.

Til slut vil vi blot ønske alle en rigtig god læselyst, og så glæder vi os til, at vi forhåbentligt snart igen kan afvikle fysiske møder, kurser mv.



Erling Nielsen
Formand



Jacob Michaelsen
Direktør



ERLING NIELSEN



JACOB MICHAELSEN



SELSKABET

Selskabet består pr. 30. juni 2020 af 96 afdelinger i drift med i alt 8.661 boliger.

I regnskabsåret er der taget følgende nybyggerier i brug:

Sortekilde i Kerteminde er færdiggjort, og alle 69 lejemål er nu taget i brug.

Plums Gård i Assens er også færdiggjort i regnskabsåret. Ud af afdelingens 55 lejemål er der med udgangen af juni 20 lejemål, der ikke har været udlejet. Det ene er dog udlejet pr. 1. november 2020, og vi forventer også, at det sidste snart er udlejet. (Red.: pr. 1. november 2020 er der 2 ledige lejemål i Plums Gård)

I boligselskabet var der i regnskabsåret i gennemsnit ansat, hvad der svarer til 120

medarbejdere på fuld tid. Dette er inkl. elever, studentermedhjælpere og andre midlertidigt ansatte.

På repræsentantskabsmødet den 21. november 2019 blev Erling Nielsen genvalgt som formand for organisationsbestyrelsen for 2 år. Da den hidtidige næstformand, Jimmy Andersen, var trådt tilbage, blev Ib Poulsen valgt som næstformand for 1 år. På samme møde blev Bjarne Andersen, Kirsten Tønnes, Annelis Pedersen og Jan Andersen genvalgt til bestyrelsen for 2 år, desuden blev Lars Lindgaard Nielsen nyvalgt til bestyrelsen for 1 år.

Endvidere blev revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers genvalgt.

ÅRETS RESULTAT

Årsregnskabet 2019/20 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 2.152.176, som overføres til arbejdskapitalen.

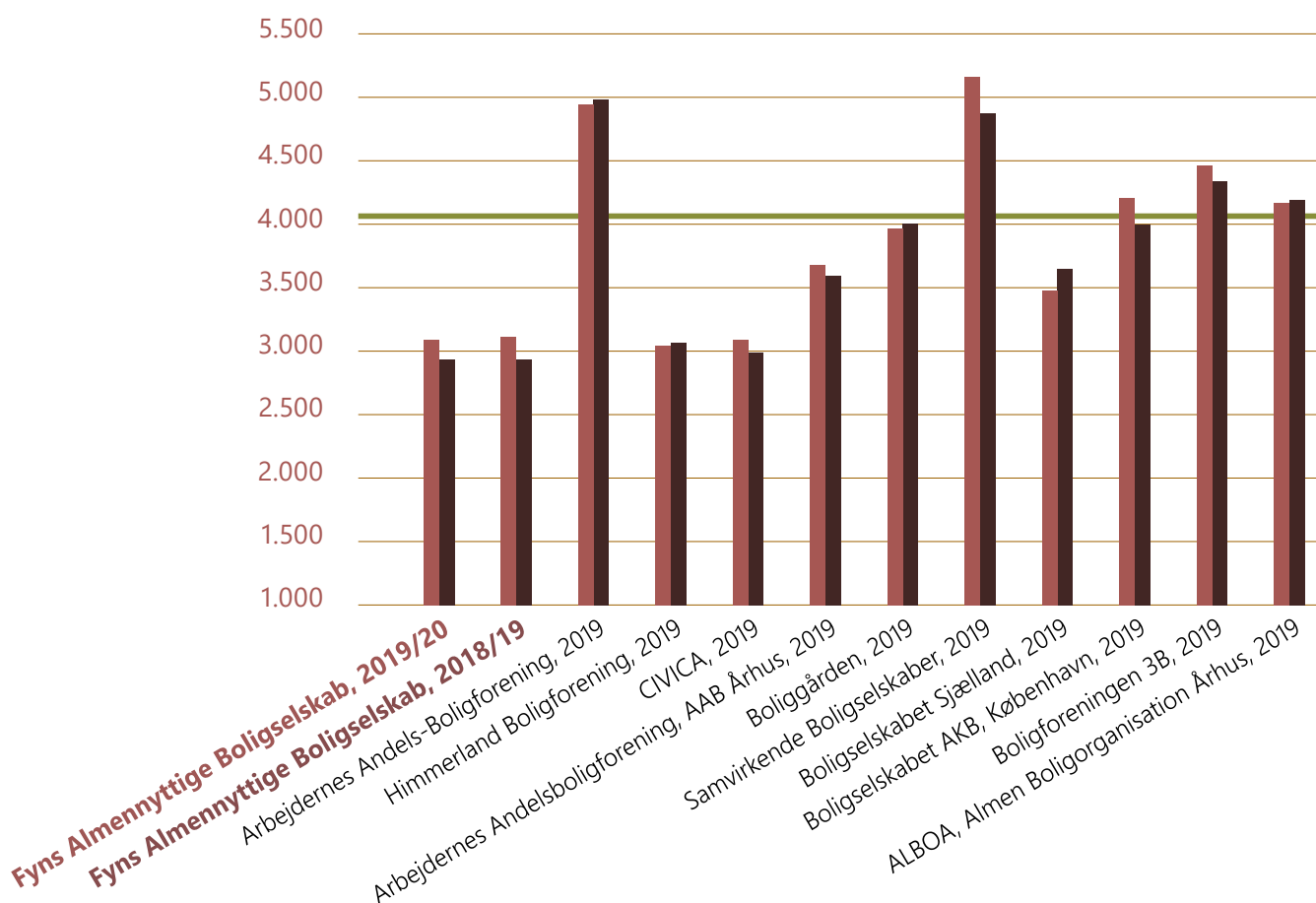
Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2020 i alt 196,5 mio. kr., der fordeler sig mellem dispositionsfond og arbejdskapital og specificeres som vist i figur nedenfor.

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 -0,34%, hvilket ligger under det budgetterede niveau på 0,60%. Set i lyset af situationen på de finansielle markeder som følge af Corona-krisen, vurderes udviklingen i obligationsbeholdningen at være fornuftig.

Nedlukningen af Danmark betød store kursfald, og selvom markedet efterfølgende har rettet sig, så har det ikke været nok til at kunne undgå et samlet kurstab i regnskabsåret.

Specifikation af Egenkapital	Samlet beløb pr. 30.06.2019	Samlet beløb pr. 30.06.2020 (196,5 mio.)	Beløb pr. lejemålsenhed pr. 30.06.2020
Dispositionsfond	170.867.793	155.038.304	
Heraf disponibel del	124.639.515	112.879.099	12.605
Arbejdskapital	40.534.753	41.470.078	4.631



Landgennemsnit kr. 4.093 pr lejemålsenhed

Administrationsbidrag, konto 601.1 afd. i drift pr. lejemålsenhed

Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed

BENCHMARK

Nettoadministrationsudgifterne i regnskabsåret ligger 1,8 mio. under det budgetterede. Årsagen til dette er først og fremmest et højere byggesagshonorar i forhold til budget, som skyldes dels regulering af anskaffelsessummer på helhedsplaner og dels byggesagshonorar på nybygning af Gartnerbyen II. Begge dele var ikke kendt på budgetteringstidspunktet.

Det opkrævede administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 3.175 kr. i både 2018/19 og 2019/20. Tilsvarende udgør nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed 2.960 kr. i 2018/19 og 2.952 kr. i 2019/20.

Ovenfor 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 2019/20 og 2018/19 fremgår af de 2 første kolonner, og den tværgående markering udtrykker landsgennemsnittet for opkrævet administrationsbidrag i 2019, som udgør 4.093 kr. pr. lejemålsenhed.

ØKONOMISK UDVIKLING I BOLIGAFDELINGERNE

Årets afdelingsregnskaber viser et overskud af varierende størrelse i 77 afdelinger. En gennemgående forklaring på mange af afdelingernes overskud er, at udgifter til almindelig vedligeholdelse har været lavere end budgetteret. I de resterende 17 afdelinger er årets resultat et mindre underskud.

Alle afdelinger er belastet af den negative udvikling på finansmarkederne som følge af Corona, og har som følge deraf realiseret et mindre negativt afkast på renteberegningen af mellemregningskontoen. Såvel overskud som underskud indregnes i kommende budgetter i henhold til bekendtgørelsens regler.

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 der gennem mange år været udarbejdet 20 års planer, hvormed vi opfylder krav i lovgivningen frem til 1. januar 2022, hvor planerne udvides til en varighed på 25 år, for til sidst pr. 1. januar 2024 at blive udvidet til 30 år. 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 2020 ser således ud:

De samlede henlæggelser i afdelingerne udgør pr. 30. juni 2020 i alt 569 mio. kr., der fordeler sig således (angivet i mio. kr.):

	2018/19	2019/20
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	485	539
Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning	27	24
Henlæggelse til tab ved fraflytning	6	6



Der er i årets løb udbetalt tilskud fra dispositionsfonden på i ca. 21,6 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 indeværende regnskabsår er der yderligere bevilget tilskud til 5 puljer med bestemte formål:

- Pulje til overordnede effektiv drift tiltag, til bl.a. droneopmålinger, med henblik på at kunne lave bedre udbud.
- Pulje til kompetenceudvikling af alle medarbejdere til bl.a. gennemførelse af en MTU (Medarbejder Trivsels Undersøgelse) m.v.
- Pulje til etablering af Boligøen, til dækning af FAB's andel af etableringsudgifter af den fælles opnotering.
- Pulje til Strategi (2019/2023) til brug for implementering og markedsføringsudgifter.
- Pulje til grøn omstilling.

Dispositionsfonden udgør i alt 155 mio. kr. Disponibel del heraf udgør 113 mio. kr. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 51,6 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.

EGENKONTROL

Pr. 1. januar 2017 blev der indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol. Formålet med egenkontrollen er at fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om effektiv og forsvarlig drift.



I FAB er der arbejdet med effektiv drift fortsat i regnskabsåret, og siden iværksættelse af strategien for perioden 2019-2023 er effektiviseringsarbejdet indbygget i strategiens blå spor - "Vi driver en moderne forretning".

Sideløbende bliver FABs interne opfølgingsmodel, som er udarbejdet på baggrund af Ministeriets udmeldte effektiviseringspotentiale på afdelingsniveau, ajourført og sammenholdt med realiserede udgifter. Modellen bruges bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af kommende budget for den enkelte afdeling.

Der vil med udgangen af 2020 blive udfærdiget en afsluttende rapport omhandlende igangsatte effektiviseringsprojekter, ligesom der fremadrettet vil blive udarbejdet løbende opfølgning på de igangsatte effektiviseringstiltag.

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 2020/21 — 2023/24

Med udgangspunkt i de igangværende effektiviseringstiltag forventes det, at huslejeniveauet,

og dermed omkostningsniveauet, generelt vil være uændret for de kommende år, dvs., at de opnåede effektiviseringsgevinster alt andet lige vil kunne opveje de generelle prisstigninger.

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.

CORONA-VIRUS

Corona-virus eller Covid-19 ramte også FAB i foråret 2020. Ingen var forberedt på de mange restriktioner og daglige 'benspænd', som det førte med sig, og vi er i skrivende stund stadigvæk alle påvirket af forsamlingsforbud, værnemidler og restriktioner på mange sociale arrangementer.

I det store hele klarer FAB sig rigtig godt igennem denne tid, og vi har heldigvis ikke oplevet hverken svære sygdomsløb blandt personalet, generelle problemer med sygdom i boligområderne eller en stigning i antallet af udsættelser som følge af f.eks. ledighed blandt vores beboere.

Administrationskontoret lukkede ned i foråret og er i efteråret stadig kun åbent for personlig ekspedition efter forudgående aftale, mens ejendomskontorerne efter en periode med nedlukning i foråret 2020 er åbne igen; dog med afstandskrav og værnemidler, så det er sikkert for både de ansatte og beboerne.

En del af FABs medarbejdere har prøvet at skulle arbejde hjemmefra i en periode, ligesom almindelige møder blev afløst af online-møder, og hvor f.eks. Kundeservice kunne ekspedere alle telefonopkald fra 'hjemme-kontoret', hvorfra de kunne koble sig op på alle FABs systemer, så de kunne udføre deres arbejde næsten som vanligt.

Det lykkedes at fortsætte driften uden de store bump undervejs, og mange af vores kunder og samarbejdspartnere har dårligt bemærket, at de blev betjent på en anden måde i en periode.

Efter første bølge af Corona-virussen havde lagt sig i forsommeren, blev der iværksat en ret omfattende evaluering af forløbet, og således blev der indsamlet input og erfaringer fra alle medarbejdere via mindre workshops, hvor der blev samlet op på tiden med Corona. Læringen fra foråret og den efterfølgende evaluering har givet FAB mulighed for, at vi fremover kan arbejde på en anden og smartere måde, når det kommer til en række arbejdsopgaver.

Denne erfaring gør desuden, at vi nu kan opstille nogle gode retningslinjer for hjemmearbejde i FAB, hvor det er muligt at løse arbejdsopgaverne hjemmefra.

Corona-virussens indtog har desuden medført, at FAB i efteråret 2020 lancerer en ret omfangsrig Beredskabsplan, der tager højde for mange af de udfordringer, som kan møde os i fremtiden, hvis uventede situationer opstår.

Med denne plan vil vi stå bedre forberedt, hvis der sker store omvæltninger fremover.

Corona-virussen betød desværre også, at det har været nødvendigt at aflyse flere arrangementer i FAB, således måtte vi aflyse intro-kursus for de nyvalgte i foråret 2020, ligesom efterårets afdelingsbestyrelseskursus også er blevet aflyst.

Formandsmøderne i juni og september måtte vi desværre også aflyse, ligesom den årlige medarbejderdag for alle ansatte er blevet aflyst i 2020.

Vi håber alle, at tingene ser mere normale ud igen i løbet af 2021, så vi igen kan afvikle disse arrangementer.





mennesker, miljø & moderne forretning

OVERORDNET OM FABs STRATEGI FOR 2019-2023

FABs strategi, der blev lanceret den 1. januar 2019, er 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, nybyggerier og udvikling i organisationen.

Således har alle medarbejdere i FAB skullet vænne sig til, 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 også 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 sporerne 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.

Årsberetningen vil så være bygget op omkring disse fire spor, og hvordan der er blevet arbejdet med disse områder i det forgangne regnskabsår.



VI DRIVER EN MODERNE FORRETNING

IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE NYBYGGERIER

Byggeriet og renoveringen af Sortekilde, Ker-teminde, blev i år færdig og alle boligerne er udlejet. 11 stk. af boligerne er udlejet som seniorbofællesskab. Seniorbofællesskabet har ekstra fællesarealer ud over egen bolig, hvor fælles interesser og samvær kan dyrkes.

Den 1. november 2019 flyttede de første beboere ind i deres nye lejligheder i Plums Gaard, som er centralt beliggende i Assens. Indflytningen foregik i to etaper; den 1. november 2019 stod 30 lejemål klar til indflytning, og den 15. marts 2020 stod de resterende 25 lejemål klar. Udlejningen af boligerne i Plums Gaard, er desværre endnu ikke helt i mål, og indsatsen understøttes stadig med ekstraordinær markedsføring, åbent hus i møbleret lejlighed og med fremvisning af ledige boliger.

I årets løb har FAB ligeledes arbejdet med planlægningen af en række nye bebyggelser på Fyn.

I Odense arbejdes der på:

- 84 boliger på Rugårdsvej (Kongens Karré)
- 49 ungdomsboliger i Gartnerbyen
- 46 familieboliger i Gartnerbyen
- 100 boliger i Thors Have (Højstrup gamle kaserne)
- 8 boliger på Albanigade

På Fyn arbejdes der på:

- I Assens Kommune igangsættes arbejde med opførelse af 26 boliger i Haarby.
- I Svendborg opføres der 44 boliger i Tankefuld II.
- I Faaborg planlægges der opførelse af 40 boliger i Frits Jørgensens Have (Faaborgs gamle sygehus), der kommer til at danne rammen om FABs nye generationsbofællesskab.
- I Nyborg planlægges der opførelse af 41 boliger på Strandhøjen (det tidligere Strandvænget).
- I Otterup arbejdes der med opførelse af 10 boliger i forbindelse med afdeling 19, og i Krogsbølle planlægges opførelse af et seniorbofællesskab bestående af 8 boliger.



KONGENS KARRÉ



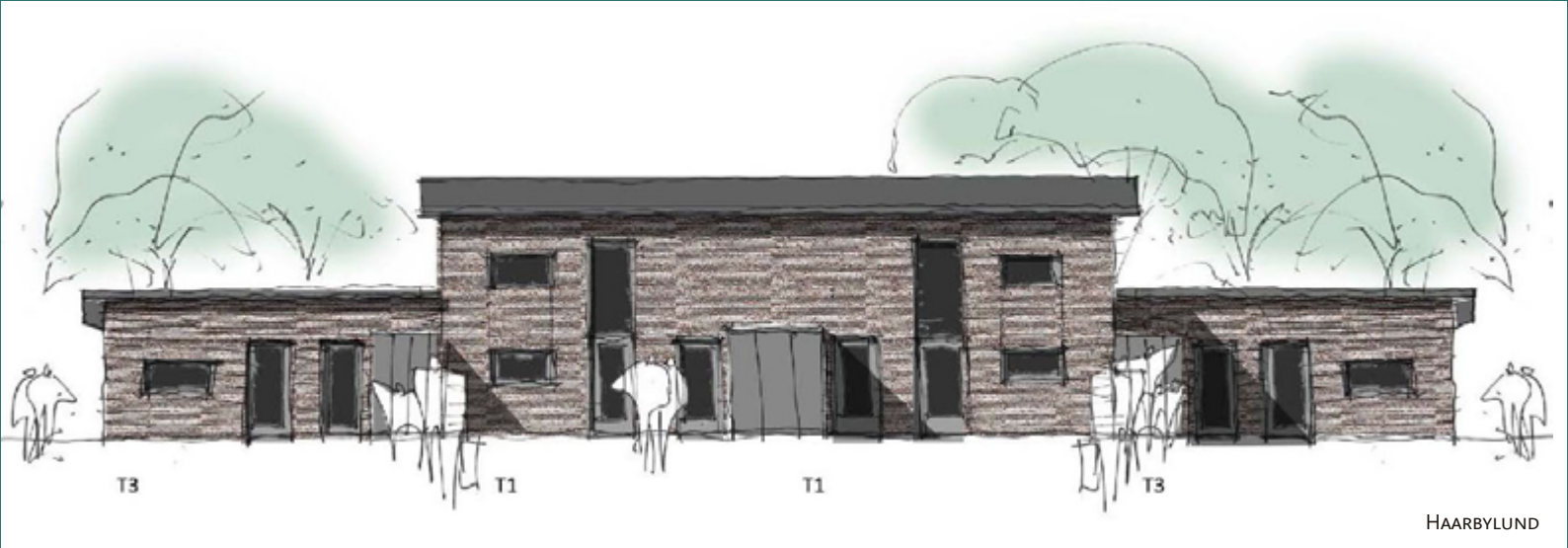
GARTNERBYEN UNGDOMSBOLIGER



GARTNERBYEN FAMILIEBOLIGER



THORS HAVE



HAARBYLUND



TANKEFULD II



FRITS JØRGENSENS HAVE



Derudover arbejdes der løbende med udviklingsprojekter på hele Fyn og aktuelt med fokus på Middelfart Kommune.

FAB indgår løbende i dialog omkring mulige nybyggerier på hele Fyn, hvor der tales med både kommuner og grundejere om mulige byggeprojekter. FAB er kendt som både en seriøs bygherre og en god samarbejdspartner, og det åbner mange døre rundt omkring, ligesom mange på eget initiativ henvender sig til selskabet med mulige projekter.

ORGANISATIONS-BESTYRELSENS ARBEJDE

FABs organisationsbestyrelse deltager aktivt i mange aspekter af arbejdet med strategien for selskabet, og bestyrelsesmedlemmerne er således en del af flere udvalg, der fokuserer på forskellige dele af strategiarbejdet.

Derudover har bestyrelsen ad flere omgange arbejdet på at blive en endnu bedre og mere kompetent bestyrelse. Det er sket gennem flere temadage med uddannelsesforløb, der skal højne både det enkelte bestyrelsesmedlems kompetencer og samtidig gøre samarbejdet på tværs i bestyrelsen bedre.

Bestyrelsen har bl.a. arbejdet med, hvilke værdier der værdsættes i FABs bestyrelse, og herigennem særligt arbejdet med tillid, respekt, rummelighed, åbenhed og ordentlighed. Både i det arbejde og de beslutninger, som tages, men også i det løbende samarbejde internt i bestyrelsen.

Til de ordinære afdelingsmøder i foråret 2020 havde bestyrelsesmedlemmerne oplæg på alle møder omkring "effektiv drift", hvor de fremmødte beboere fik en god indsigt i, hvad status er på dette store projekt.

FAB har gang i rigtig mange renoveringer og nybyggerier i disse år, og det kan sætte selskabets dispositionsfond under pres. Derfor har bestyrelsen også taget fat på at udarbejde langtidsplaner for midlerne i dispositionsfonden, ligesom den økonomiske udvikling i fonden følges tæt.

UDLEJNINGSSITUATIONEN

Generelt

Udlejning af boliger i FABs boligafdelinger sker i dag med mange aspekter: Fleksibel udlejning med særlige fortrin til ansøgere, tidsbegrænset udlejning til virksomheder, boliger som



reserveres til genhusning eller boliger, der skal benyttes til genhusningshotel.

I de boligafdelinger, der ikke er påvirket af renovering, eller hvor der ikke sker udlejning med fleksible kriterier, er udlejningssituationen stabil, og boligerne udlejes kort efter istandsættelsesperioden.

Der er kun få boligområder, hvor genudlejning kræver en større indsats og annoncering. Oftest er der her tale om boligafdelinger med en mindre attraktiv beliggenhed.

Udlejning i udsatte boligområder

Udlejning i udsatte boligområder og ghettoområderne sker med stort fokus på at ændre beboersammensætningen. Det sker fortrinsvis med værktøjet fleksibel udlejning, der giver enkelte ansøgere fortrin på ventelisten, altså kommer ansøgere, som kan opfylde forskellige krav, foran i ventelistekøen. Det har det formål at styrke beboersammensætningen og hindre, at flere boligområder bliver kategoriseret som ghettoområder.

I Korsløkkeparken afdeling E, F og G, Tjørnehaven, Riisingsparken og Højstrupparken gives

der fortrin på ventelisten, hvis ansøger og dennes husstand kan dokumentere at:

- Husstandens medlemmer er selvforsørgende eller studerende
- Selvforsørgende medlemmer af husstanden har en indkomst på min. kr. 17.120,- pr. mdr. (ej gældende for Tjørnehaven og Højstrupparken)
- Have en godkendt uddannelse med et uddannelsesniveau over grundskole

I Fyrreparken og Birkeparken er der fortrin for ansøgere, der kan dokumentere at:

- Kontraktindehaver er selvforsørgende eller studerende

I Korsløkkeparkerne er der indført kombineret udlejning, hvilket er besluttet af Odense Kommune. Kombineret udlejning betyder, at hvis en ansøger ikke opfylder kravet om at være selvforsørgende, så kan ansøgeren afvises.

I alle udsatte boligområder og områder, som er ghetto/hård ghetto, er det muligt at afvise ansøgere, der har en dom på deres straffeattest. Dommen skal være af utryghedsskabende karakter: Overtrædelse af straffeloven,



våbenloven og lov om euforiserende stoffer. Dette værktøj benyttes, hvor det er muligt, med det formål at styrke beboersammensætningen i de pågældende boligafdelinger.

Et supplerende udlejningsværktøj i disse boligområder er Offentlig annoncering. Offentlig annoncering bruges til at finde nye lejere gennem annoncering på portaler og andre medier, f.eks. Boligportalen. Her tilsidesættes ventelisten. Ansøgerne til boligerne skal opfylde en række krav, f.eks. samme krav som for at få fortrin på den almindelige venteliste, dvs. fleksibel udlejning. Denne metode kan benyttes på op til 50% af de ledige boliger. Offentlig annoncering benyttes i Korsløkkeparkerne og i Højstrupparken.

Størstedelen af de ledige boliger i boligafdelinger med fleksibel udlejning bliver udlejet til ansøgere, som har fortrin. Særligt i Korsløkken, hvor afslutningen på helhedsplanen og genhusning gennem mange år har givet et stort udbud af ledige boliger, har brugen af værktøjskassen med redskaber til at styrke beboersammensætningen været anvendt i høj grad.

Fleksibel udlejning

I Middelfart Kommune er der et stort politisk fokus på at tiltrække erhvervsaktive borgere

og støtte virksomhederne i at kunne tiltrække de rigtige kompetencer for at udvikle området bedst muligt. Derfor kan man få fortrin på ventelisten til boliger i kommunen, såfremt man har opnået job eller har job i en virksomhed beliggende i Middelfart Kommune.

I Odense Kommune kan unge studerende, der har boet i en almen studiebolig i mere end 2 år, få fortrin til en familiebolig. Dette for at skabe de bedste vilkår for studerende, som læser i mange år, eller som har færdiggjort en uddannelse. De studerende fastholdes på den måde i den by, hvor de har gennemført deres uddannelse.

Forberedelse til genhusning/tidsbegrænset udlejning

De boligafdelinger, som har besluttet at gennemføre en helhedsplan, der medfører genhusning af lejerne, skal forberedes til at etablere et genhusningshotel. Dette sker ved at udleje ledige boliger på tidsbegrænsede lejekontrakter. De tidsbegrænsede lejekontrakter udløber på det tidspunkt, hvor den pågældende bolig skal renoveres, eller når boligen skal bruges som hotellejlighed.

Boliger, der udlejes tidsbegrænset, er der ikke stor venteliste til. Derfor har det været muligt



at udleje til virksomheder, som skal finde boliger til deres ansatte. Virksomhederne er fortrinsvis virksomheder, som er en del af byggeriet på Det nye OUH og Letbanen, men også virksomheder der arbejder med renoveringen i vores store helhedsplaner.

Ved regnskabsårets udgang er der kun ganske få boliger, der udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, da de 2 store helhedsplaner i Højstrupparken og Fyrreparken er i fuld gang med mange beboere genhuset, enten i de pågældende boligafdelinger eller i andre boligafdelinger rundt i Odense.

BOLIGØEN – FYNS ALMENE BOLIGPORTAL

Alle FABs familieboliger udlejes gennem den fælles udlejningsportal www.BoligØen.dk. I løbet af det forgangne år er der sket et fortsat

udviklingsarbejde med at opdatere funktioner, der understøtter ansøgernes muligheder på portalen. Der arbejdes ligeledes i FAB med visning af vores boliger, og de tekster som præsenterer FABs boligafdelinger. I BoligØen er der et stort fokus på, at portalen kontinuerligt udvikles og opfylder behov hos den enkelte boligorganisation og samtidig opfylder let tilgængelighed og moderne funktioner til de boligsøgende.

Helt konkret blev BoligØens hjemmeside opdateret i foråret 2020 – men vi er dog ikke helt i mål endnu. Der arbejdes løbende med at sikre, at BoligØens hjemmeside virker optimalt, så vores ansøgere og kommende lejere føler sig trygge, og de kan finde de oplysninger, der er brug for.

Udlejning af boliger bliver mere og mere komplekst – og indsamling af dokumentation fra



ansøgeren er tungt og tidskrævende, da det p.t. er en manuel proces. I 2019 blev der igangsat et udviklingsprojekt i BoligØen som sikrer, at indsamling og validering af dokumentation fra ansøgerne sker i en digital løsning, hvor ansøgerne selv uploader dokumentationen, og dokumentationen valideres med det samme. Medarbejderne i boligorganisationerne får en løsning, hvor de kan se ansøgernes dokumentation, og de kan se, hvis ansøgeren manuelt har indtastet oplysningerne. Med denne løsning er der fokus på at bruge tiden på at give kundeservice i stedet for at bede ansøgere om dokumentation som bagefter skal valideres. De indsamlede oplysninger slettes automatisk, så der er også tænkt GDPR ind i løsningen. Løsningen forventes i drift i 4. kvartal 2020

MARKEDSFØRING, SPONSORATER OG SYNLIGHED

I dagene 18. – 20. oktober 2019 deltog FAB igen i forbrugermessen "Bolig, Mad og design" i OCC i samarbejde med de øvrige boligorganisationer i BoligØen. Der er fortsat et arbejde i at informere boligsøgende (og kommende boligsøgende) om BoligØen, og hvordan det virker som en fælles indgang til mange almene boliger på Fyn.

Pga. Corona blev der ikke afholdt boligmesse i efteråret 2020.

På administrationskontoret er der blevet monteret en særlig folie på glaspartiet i enden af bygningen, der kan ses fra Vestre Stationsvej. Dette er en rigtig god reklameplads og ses af mange forbipasserende på gaden og af de mange kunder, der skal handle i den nye Rema 1000, som er blevet nabo til FABs kontor. Det vil også være meget tydeligt for passagerne i den kommende letbane.

I januar 2020 rykkede FABs Kundeservice ud i Rosengårdcenteret for en dag. Her var der reklamer for FAB på skærmene i centeret og en stand i centeret, hvor mange interesserede kunne høre lidt om FAB og de mange nye boliger, som vi opfører i disse år. Det var der mange, der gerne ville høre mere om. FAB er fortsat sponsor i Odense Zoo, hvor sponsoratet, udover at støtte haven, også er blevet brugt til at afvikle møder/teamdage i Odense Zoos lokaler; på den måde kommer en stor del af sponsorkronerne ind igen. Desuden er billetter, som er en del af sponsoratet, blevet brugt som præmier til f.eks. konkurrencer på Facebook.

Desuden er FAB sponsor ved Tobaksgaarden i Assens, hvorigennem vi har fået synlighed i forbindelse med byggeriet og udlejningen af boligerne i Plums Gaard i Assens. Rigtig mange





mennesker fra Assens og opland besøger Tobaksgaarden i løbet af året, så det er et godt sted at være synlige i det område.

Endelig har FAB indgået en aftale med Odense Glasværk omkring et sponsorat af projektet, der i stor stil aktiverer unge med lidt udfordringer i livet. Her har FAB så modtaget nogle glas og kander for sponsorkronerne, og disse bliver nu benyttet i forbindelse med møder på administrationskontoret.

SOCIALE MEDIER OG HJEMMESIDE

FAB benytter i stadig højere grad de sociale medier, og således har der været kørt flere kampagner på Facebook i forbindelse med nybyggeri og åbent hus; her kan vi i høj grad udvælge modtagerne af kampagnen, og det har haft ret stor effekt.

LinkedIn er blevet brugt til både at opslå stillingsannoncer og til at publicere gode historier om nybyggeri og renoveringer. Disse opslag har været meget populære og med mange visninger.

Endelig er selskabets hjemmeside under konstant udvikling, og det seneste år er der blevet lavet flere tiltag for at gøre siden mere brugervenlig og fremhæve de emner og undersider,

som de besøgende på siden efterspørger mest, så det hurtigt kan findes uden for mange klik.

IT OG DIGITALISERING

I FAB er vi afhængige af, at vores daglige IT-drift er stabil, og at vores data er i sikkerhed, og derfor har det været nødvendigt med en modernisering af IT-politikken i FAB.

IT har udviklet sig, og den største fare er ikke længere afgrænset til det, vi som medarbejdere kommer til at downloade (måske ved en fejl), men vi skal også være opmærksomme på de tilbud og mails, vi modtager som måske er for gode til at være sande. I FAB har vi sikkerhed, der giver alarmer, men systemerne fanger ikke alt, og vores sikkerhed justeres hele tiden i takt med de trusler, som kommer udefra. Vores nye IT-politik fylder derfor mere end den gamle, og der er også fokus på, hvordan medarbejdere bruger de IT-redskaber, som stilles til rådighed.

Da Danmark lukkede ned d. 11. marts 2020, var der travlt i IT – på kort tid blev der klargjort bærbare pc'ere til medarbejdere i administrationen, så det blev muligt at arbejde hjemmefra. Medarbejdere, som aldrig havde prøvet at arbejde hjemmefra eller deltaget i Skype-møder, skulle lære dette, inden de blev sendt hjem.



Men på trods af Corona har kreativiteten i foråret og sommeren 2020 været stor, og der er igangsat nye funktioner som hjælper i hverdagen. Funktioner som giver mulighed for fleksibilitet i udførelsen af de daglige funktioner.

Under Corona er det lykkedes at implementere løsninger med 100% online undervisning takket være en stor indsats af alle. Det betød, at flere forretningsgange blev IT-understøttet, og dermed blev det muligt for flest mulige at arbejde hjemmefra i administrationen. Samtidig blev der i Driftscenter Vollsmose afprøvet ny funktionalitet til styring af beboeropgaver. En funktionalitet som nu er på vej ud til den øvrige drift. Det giver mulighed for, at ejendomsfunktionærerne på mobilen kan se, hvilke opgaver der skal udføres, og en opgave kan lukkes på mobilen.

I FAB har vi indgået i et strategisk partnerskab med 4 andre boligorganisationer (Vibo, AAB København, AAB Århus og FA09), der alle anvender det samme fagsystem, UNIK. Sammen har vi drømt om, hvordan vi kan digitalisere hele processen fra en lejer opsiger en bolig til boligen er genudlejet. Vi har nu afsluttet det, vi kalder fase 0, som betyder at vi sammen med UNIK og Logicmedia har fået afdækket, hvad der skal til for at vores drøm kan blive til

virkelighed. Som en undergruppe er der dannet et netværk i IT-drift, så viden kan deles, og der altid er nogen at spørge - for sammen bliver vi klogere.

Den digitale rejse i FAB forsætter...

GDPR

En gang om året skal alle medarbejdere i FAB gennemgå en GDPR test, og i år var ingen undtagelse. Dette bliver en tilbagevendende begivenhed for medarbejderne i FAB, og for nye medarbejdere bliver det en fast del af introduktionsplanen i FAB.

Ved regnskabsårets afslutning er der ved at blive installeret nye kopimaskiner i administrationen. For at printe skal medarbejderne give sig til kende ved maskinen, og det sker ved at scanne den personlige nøglebrik. Det betyder at der ikke bliver udskrevet dokumenter med personfølsomme oplysninger, uden at medarbejderen, som har igangsat printet, er til stedet ved maskinen.

Vi anonymiserer regelmæssigt data i vores fagsystem UNIK, så vi kun har de oplysninger, som vi har brug for i forbindelse med den daglige administration.

EFFEKTIV DRIFT

Arbejdet med effektiv drift fortsatte også i regnskabsåret 2019/2020, og vi nærmer os nu en afslutning på forløbet. På landsplan er målet om en samlet besparelse på 1,5 mia. kr. nået, og FAB har også gjort et godt stykke arbejde her.

Mange af FABs effektiviseringsprojekter er allerede blevet gennemført og er overgået til drift med besparelser næsten fra dag 1, mens andre projekter først giver besparelser på lidt længere sigt, ligesom nogle af de større projekter først er ved at blive implementeret nu. Det har været et kæmpe arbejde for alle i FAB, men det har været rigtig 'sundt' at stoppe op og tænke over, hvorvidt vi kunne løse opgaverne på en bedre og/eller billigere måde. Den tankegang fortsætter også i fremtiden efter "Effektiv drift" afsluttes med udgangen af 2020.

Flere af projekterne i FABs "Effektiv drift"-katalog er desuden blevet en del af FABs strategi, så der f.eks. både tænkes 'grønt' og 'effektivt', når der skal kigges på nye og mere effektive procedurer for vores daglige arbejde. FAB vil udarbejde en evaluering af hele processen i selskabet, så det bliver tydeligt, hvad det har betydet af nye tiltag og besparelser at arbejde med effektiv drift på denne måde. Det forventes, at denne evalueringsrapport vil være klar i løbet af vinteren 2020/2021.

NY PROJEKTHÅNDBOG

I de seneste år har der i FAB været en stigende mængde tværgående udviklingsprojekter og strategiske indsatser. Det gælder f.eks. projekter omkring nybyggerier og helhedsplaner, men også udviklingsprojekter, der skal effektivisere FABs drift og administration, som for eksempel de forskellige effektiv drift-projekter og diverse IT/digitaliseringsprojekter. Alle FABs projekter fordrer, at medarbejdere fra mange eller alle FABs organisatoriske afdelinger har et fælles ansvar for opgaver i projektet og for at projektet kommer i mål med et godt resultat. FAB har for nærværende udført projektarbejdet med afsæt i en tværgående projektorganisering, kaldet projektmodellen, der har kørt de senere år.

På grund af det voksende antal projekter har der været et øget behov for at optimere projektmodellen. I 2020 blev der derfor afholdt en række evalueringsworkshops af projektmodellen, og det blev her tydeligt, at der var behov for yderligere at optimere og standardisere FABs projekt-processer og arbejdsgange. Siden foråret 2020 har en arbejdsgruppe udviklet projektmodellen til en '2.0 version' og har dertil udarbejdet en fælles projekthåndbog, der fremover skal fungere som fælles 'opskrift' for alt projektarbejde i FAB.

Det er planen, at projekthåndbogen rulles ud i organisationen primo 2021.

FYSISKE HELHEDSPLANER

Korslækkeparken E, Afd. 35

– Den fysiske helhedsplan

Byggeriet blev igangsat i januar 2019 og stod færdigt i april 2020.

Korslækkeparken C (Jens Juels Vej), Afd. 33

– Den fysiske helhedsplan

Rådgivere på sagen (Erik Arkitekter) har bearbejdet projektet, som blev udsendt i EU-udbud ultimo 2019. Hansson & Knudsen blev valgt som hovedentreprenør, og der er byggestart 1. februar 2021.

Højstrupparken, Afd. 51

– Den fysiske helhedsplan

Enemærke & Petersen er valgt som hovedentreprenør, og byggeriet startede i januar 2020. Dette blev markeret med første spadestik d. 14. januar 2020, hvor alle beboere var inviteret til markeringen af byggestarten.

De første beboere flyttede ind i deres nye boliger i august 2020, og hele renoveringen forventes færdig i 2023.

Riisingsparken, Afd. 61

– Den fysiske helhedsplan

Helhedsplanen blev godkendt af beboerne i

juni 2019 på et ekstraordinært afdelingsmøde. Projektet afventer Byrådets godkendelse af skema A medio 2021, hvorefter rådgiverne påbegynder projekteringen. Byggeriet forventes igangsat i 2022 med forventet aflevering i 2024.

Det bemærkes dog, at ghetto-kriterierne kan sætte en stopper for den planlagte helhedsplan for området, hvis Riisingsparken bliver klassificeret som en 'hård ghetto' i december 2020.

Fyrreparken

– Den fysiske helhedsplan

Hansson & Knudsen er valgt som hovedentreprenør, og byggeriet blev igangsat i foråret 2020 og forventes afleveret i 2023.

Infrastrukturplanen i Vollsmose

Arbejdet med infrastrukturplanen har pågået det seneste år, og den nye bygade afleveres i efteråret 2020. Det samlede infrastrukturprojekt forventes færdigt i 2022.

Infrastrukturplanen i Riisingsparken

Arbejdet med infrastrukturplanen pågår, og planen er nu godkendt af både beboere og Landsbyggefonden. Arbejdet forventes påbegyndt i 2022.



VI GÅR DEN GRØNNE VEJ

DET GRØNNE UDVALG

FABs organisationsbestyrelse har nedsat et 'Grønt udvalg' bestående af 6 bestyrelsesmedlemmer samt 3 administrative medarbejdere. Bestyrelsen har desuden allokeret en sum penge til 'grønne tiltag' i boligafdelingerne. Det grønne udvalg har holdt en del møder, hvor der både arbejdes med FABs overordnede grønne strategi, men også med helt konkrete grønne projekter i de enkelte boligafdelinger.

Det grønne område vil også have stor fokus i FAB i de kommende år, og arbejdet i det grønne udvalg fortsætter.

FAB DELTAGER I PROJEKT OMKRING BIODIVERSITET

FAB har en inspektør med i et landsdækkende projekt omkring biodiversitet, og der arbejdes på, at der i en eller flere af FABs boligafdelinger kan laves et pilotprojekt omkring biodiversitet med økonomisk støtte fra det landsdækkende projekt.

Formålet med hele projektet er at få flere vilde blomster og planter ind i de grønne områder i boligafdelingerne. Det er godt for naturen og vores klima.

Lignende projekter kører i kommunalt og regionalt regi, hvor der plantes vilde 'pluk

selv'-blomster i vejkanter, til glæde for både dyr og mennesker, så dette er også et område med bred bevågenhed i resten af samfundet.

DGNB-BYGGERI

DGNB er en internationalt anerkendt certificering, der er udviklet i Tyskland. (DGNB = Deutsches Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) DGNB benyttes i forbindelse med at højne bæredygtigheden ved byggeri og renoveringer, og for at opnå f.eks. sølv eller guld DGNB-certificering skal en lang række krav opfyldes ved et nybyggeri eller en renovering, og hele byggeriet vil blive kontrolleret på disse parametre, inden en certificering gives.

Der kan findes flere oplysninger om DGNB i Danmark her: www.dk-gbc.dk

FAB har to medarbejdere der er DGNB-certificerede, og således kan koordinere byggeri og renoveringer, der skal følge DGNB-kriterierne.

Der er generelt et stort fokus på bæredygtigt byggeri i samfundet, og FAB mærker også en stor interesse for byggerier, der har fokus på f.eks. bæredygtige materialer og 'grønne' løsninger.

Fremover vil FAB derfor fortsat fokusere målrettet på at opnå DGNB-certificeringer, hvor det praktisk og økonomisk giver mening.



EL-BILERNE KOMMER

I sommeren 2019 tog FAB 3 el-biler i brug; 2 stk. i Birkeparken og 1 stk. i Drift Nord, efterfølgende er endnu 2 el-biler kommet til i Fyrreparken. El-bilerne erstattede udtjente traktorer og er langt mere miljøvenlige og støjer mindre end de almindelige traktorer. Erfaringerne med de nye el-biler er gode. Behovene er forskellige rundt omkring i FAB, men el-biler vil blive overvejende i andre afdelinger, hvis det giver mening, når der skal skiftes køretøjer.

Desuden arbejdes der med en strategi for elbiler og el-ladestandere i boligafdelingerne.

RØGFRI MATRIKEL OG RØGFRIE NYBYGGERIER

FAB er en del af Odense Kommunes målsætning omkring et røgfrit Odense i 2030, og i forlængelse heraf blev FABs administrationskontor en

røgfri matrikel pr. 1. januar 2020. Det betyder, at der hverken må ryges i bygningen eller på matriklen udenfor.

I ungdomsboligerne i Gartnerbyen, hvor der var indflytning i sommeren 2020, blev det desuden besluttet, at det skulle være en røgfri afdeling, således at der ikke må ryges i boligerne eller på fællesområder. Dette blev der taget godt imod af de boligsøgende, og således blev alle boliger lejet ud uden problemer.

FAB vil med disse tiltag gerne sende signaler om, at vi støtter op omkring initiativet omkring et røgfrit liv.

Kommende nybyggerier vil ligeledes i udpræget grad blive røgfrie.

Generelt set arbejder FAB med at alle nybyggerier fremover skal opføres som røgfrie boligafdelinger.



VI TAGER ET SOCIALT ANSVAR

'GHETTOPLANEN' FRA FOLKETINGET

"Ét Danmark uden parallelsamfund"

- Ingen ghettoer i 2030 – også kendt som "ghettoplanen" eller "parallelsamfundspakken" fra 2018 fylder fortsat meget i FAB og den almene sektor generelt.

I forlængelse af godkendelsen af den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose, er der arbejdet med etablering af et arealudviklingsselskab for Vollsmose, bestående af de tre grundejere i området – FAB, Civica og Odense Kommune, samt en ekstern investor. Etablering af et sådant selskab er kompliceret og langvarigt, og arbejdet er fortsat i gang.

Det er ikke kun Vollsmose, der er fokus på i forhold til hårde ghettoer. I FAB risikerer vi, at Riisingsparken, som en del af boligområdet Solbakken, bliver en hård ghetto i 2020 og Korsløkkeparken E, F, G i 2021. Der arbejdes målrettet og hårdt på, at dette ikke kommer til at ske. Det er bl.a. i kraft af strategisk udlejning, hvor vi vurderer det nødvendigt at bede om dokumentation for f.eks. indkomst, uddannelse og jobstatus, inden en ansøger kan flytte ind i de pågældende boligafdelinger.

Udlejning omtales andet steds i beretningen. Der har også været ekstraordinære indsatser omkring indsamling og godkendelse af uddan-

nelsesbeviser i Korsløkken og Solbakken, og i Solbakken har der været tilbudt flyttehjælp til dømte. I såvel Solbakken som Korsløkken har der de seneste år været en positiv udvikling, og begge områder ligger tæt på grænseværdierne for ghettokriterierne. FAB har gjort og gør fortsat meget for at gøre opmærksom på, at boligområderne har udviklet sig positivt, at vi er tæt på at være i mål med hensyn til ghettokriterierne, og at det derfor synes meningsløst, at der skal laves en udviklingsplan med deraf følgende reduktion af andelen af almene familieboliger i områderne.

SAMARBEJDSSTRATEGI

Strategigruppen for det boligstrategiske område er et samarbejde mellem boligorganisationerne i Odense, Fyns Politi og Odense Kommune.

I regi af strategigruppen drøftes emner med relation til det fælles samarbejde, som f.eks. udsatte boligområder, proces omkring koordinering af arbejdet med fysiske helhedsplaner og boligorganisationernes rolle som medskabere i byudviklingen.

Samarbejdet har blandt andet sikret en koordineret indsats mod bandekriminalitet i Oden-



se, hvor boligorganisationerne har været i tæt samarbejde med Fyns Politi. – I dette arbejde har FAB været meget aktiv og har et rigtig godt samarbejde med politiet i Odense.

I det forgange år har drøftelserne i strategigruppen bl.a. omhandlet udlejning, udsatte boligområder og ghettoer, monitorering af boligafdelinger samt årsmøde 2020.

BOLIGSOCIALE HELHEDSPLANER

Der er fortsat boligsociale helhedsplaner i flere af FABs boligområder. I foråret 2020 besluttede boligorganisationerne AB Odense, FAB, CIVICA, OBO og Odense Kommune at igangsætte en proces, der skulle samle BoligSocialt Hus og Vollsmose Sekretariatet til én samlet plan under navnet BoligSocialt Hus. Den 1. august 2020 trådte den nye organisering så i kraft under én fælles bestyrelse og med Ole Jensen som øverste chef.

Bestyrelsen består af formand eller næstformand samt en administrativ medarbejder fra de fire boligorganisationer, repræsentanter fra fire forvaltninger i Odense Kommune samt en repræsentant fra Fyns Politi (ad hoc). FAB har formandsposten i perioden 2020-2022.

Den nye organisering giver mulighed for fortsat at prioritere den lokale tilstedeværelse af boligsociale medarbejdere i de særligt udsatte boligområder højt, og samtidig sætte en stærk bydækkende linje i det boligsociale arbejde, som sikrer den rette koordinering med øvrige politiske og strategiske planer for den boligsociale udvikling i Odense.

Ved udgangen af 2020 udløber den nuværende boligsociale helhedsplan for Vollsmose, og der arbejdes med en ny boligsocial helhedsplan for Vollsmose, som forventes at træde i kraft pr. 1/1 2021. Den kommende plan for BoligSocialt Hus - Vollsmose vil have et stærkt fokus på uddannelse, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse og medborgerskab.

Den boligsociale helhedsplan for Rising, Skt. Klemensparken, Korsløkken og Ejerslykke løber frem til ultimo maj 2021. Der arbejdes derfor allerede nu på en prækvalifikation til Landsbyggefonden med henblik på at søge midler til en ny boligsocial helhedsplan for tre af områderne i perioden 2021-2024.



BEDRE AFDELINGSMØDER

I FABs bestyrelse har der været nedsat et udvalg, der har arbejdet med projektet "Bedre afdelingsmøder". Det har været et ønske dels at få flere beboere til at møde op til afdelingsmøderne, dels at kunne rekruttere lidt flere beboerdemokrater, hvilket til tider kan være en udfordring i nogle boligafdelinger.

Forud for afdelingsmøderne i 2020 blev der lavet en ny udgave af indkaldelsen, der bl.a. informerede lidt generelt omkring beboerdemokratiet og gjorde lidt reklame for afdelingsmøderne i foråret.

Om det var de nye indkaldelser, det ved vi ikke, men der var lidt flere fremmødte til afdelingsmøderne i 2020, end der var i 2019, og det er positivt.

Både i 2019 og i 2020 havde organisationsbestyrelsen oplæg på afdelingsmøderne, således at det ikke kun er FABs ansatte, der fremlægger sager på møderne. Organisationsbestyrelsens medlemmer er beboere ligesom alle andre i FABs boliger, og derfor er det også godt, at der kommer oplæg fra bestyrelsen til disse møder.

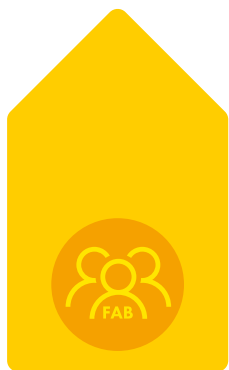
TILTAG I BOLIGAFDELINGERNE

I forbindelse med HCA Festivals 2019, som FAB er sponsor for, blev der afviklet et arrangement i Korsløkken. Her optrådte Stomp-gruppen Heartbeat for de fremmødte beboere og andre interesserede. Det er håbet, at det i de kommende år også vil være muligt for HCA Festivals at bringe kulturen helt ud i boligafdelingerne. Pga. Corona blev der dog ikke afviklet HCA Festivals i 2020.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i Åparken (Ferritslev) i september 2019 blev det besluttet, at den nyopførte afdeling Egebjergget blev sammenlagt med Åparken. Dette sikrer en økonomisk stærkere samlet afdeling og giver bedre grundlag for et velfungerende beboerdemokrati fremover.

Lørdag den 5. oktober 2019 blev det årlige kursus for afdelingsbestyrelserne afholdt. Årets kursusdag indeholdt indlæg fra Fyns Politi omkring håndtering af de lidt 'svære' naboer, der var opdatering på FABs nybyggeri og helhedsplaner, workshop omkring den nye strategi samt et oplæg om forandringsparathed.





VI ØNSKER GLADE OG ENGAGEREDE MEDARBEJDERE

FØRSTE MTU I FAB

I efteråret 2019 gennemførte FAB den første MTU (MedarbejderTilfredshedsUndersøgelse) i selskabets historie. Undersøgelsen blev gennemført anonymt af et uvildigt bureau, og resultatet var naturligvis ventet med spænding. Heldigvis viste den udarbejdede rapport, at FABs medarbejdere generelt set trives særdeles godt i deres arbejdsliv, og at der er høj tilfredshed med at være ansat i FAB sammenlignet med nationale trivsels-målinger.

Undersøgelsen viste dog også, at selskabet har noget at arbejde med de kommende år, f.eks. indenfor områderne arbejdspress og samarbejde på tværs af organisationen. Disse områder vil der derfor blive arbejdet aktivt med i de kommende år.

NYE STILLINGSPROFILER OG KOMPETENCEAFKLARING

I løbet af året er der blevet udarbejdet nye stillingsprofiler for alle arbejdsfunktioner i FAB. På den måde kan der fremadrettet arbejdes bedre med både kompetenceafklaring og kompetenceudvikling, som er basis for den medarbejderudvikling som FAB ønsker for sine medarbejdere.

I driften er der derfor blevet lavet en grundig kompetenceafklaring, så der kan dannes et overblik over, hvilke kompetencer medarbejderne

har. Når man så kigger frem i tiden, og ser på de arbejdsopgaver der venter, kan medarbejderne efteruddannes, så de er klar til nye udfordringer, når de kommer.

På administrationskontoret skal der også laves denne kompetenceafklaring.

DISC I FAB

FAB bruger værktøjet DiSC aktivt i både rekrutteringsøjemed og i medarbejderudvikling. DiSC er verdens mest udbredte HR-profil værktøj og retter sig mod personlig udvikling og team-udvikling.

Således har mange af selskabets teams været på 'DiSC-dage', hvor de lærer hinanden at kende på en lidt ny måde, når man sammen gennemgår resultaterne og dermed opnår en større samhørighed og et stærkere samarbejde i teamet.

DRIFTSCENTER VOLLSMOSE

I foråret 2020 blev de to ejendomskontorer i Fyrreparken og Birkeparken sammenlagt til Driftscenter Vollsmose, så FAB har et stærkt team af dygtige medarbejdere, der sammen kan tage den store udfordring op, som hele omdannelsen af Vollsmose vil være de kommende 10 år.

Medarbejderne er startet i kontoret i Birkeparken og skal senere flytte over i nye lokaler i Fyrreparken.



NYT SIDEN REGNSKABSAFSLUTNINGEN

NY ORGANISERING I FAB

Den 1. september 2020 blev der gennemført en organisationsændring i FAB, så områderne "IT og digital udvikling", "Beboerdemokrati og udvikling af boligområder" samt "Kommunikation og markedsføring" fremover står stærkere med egne afdelinger. Endvidere blev HR-delen klarere defineret i organisationen.

Dette skete som en nødvendig del af det store arbejde, der er på områderne i forbindelse med FABs strategi.

INDFLYTNING I GARTNERBYEN

Den 1. august 2020 flyttede der en masse glade unge mennesker ind i de 49 nyopførte ungdomsboliger i Gartnerbyen på den gamle Gasa-grund i det vestlige Odense. Afdelingen er røgfri, hvilket opleves meget attraktivt, og der er stor efterspørgsel på boligerne, hvilket betød at alle boliger var udlejet op til første indflytningsdag.

Der er desuden allerede stor interesse for de kommende familieboliger i Gartnerbyen.

PILOTPROJEKT MED QR-KODER I BOLIGERNE

I forbindelse med indflytning i Gartnerbyen blev et nyt projekt taget i brug, hvor der i boligerne er opsat en QR-kode, som beboerne kan scan-

ne med deres mobiltelefon.

Så vil de kunne tilgå relevante oplysninger om deres bolig, afdelingen og generelt hvordan man 'bor i boligen'. Der indsamles nu erfaringer med dette projekt, og så vil det blive implementeret i flere afdelinger fremadrettet.

INDFLYTNING I TANKEFULD II

Tankefuld II havde alt udlejet ved indflytning pr. 1. oktober 2020. Afdelingens bæredygtige fokus og boligernes størrelser og indretning skabte stor interesse.

DRIFTSCENTER MIDTBYEN

Den 1. november 2020 samles ejendomskontorerne i Nedergården og Klostergården til Driftscenter Midtbyen. Medarbejderne vil fremover holde til i Klostergården.

Dette sker for at samle medarbejderne og udnytte deres kompetencer på bedste vis i et større team til glæde for de beboere, som de betjener til dagligt.

VN PÅ INSPIRATIONSTUR TIL BOLIGKONTORET ÅRHUS

FABs VirksomhedsNævn var i eftersommeren på besøg hos vores kolleger hos Boligkontoret Århus for at høre lidt om, hvordan de har arbejdet



TANKEFULD II

med medarbejdertrivsel og arbejdsglæde. Boligkontoret Århus har gennem flere år været tilmeldt projektet "Danmarks bedste arbejdsplads" og klaret sig ret godt, og derfor var det interessant at høre, hvordan de arbejder med disse områder.

Det var et besøg, der gav mange gode idéer, hvoraf nogle ganske sikkert vil se dagens lys i FAB-regi i den kommende tid, og samtidig var det også et besøg, der bekræftede, at vi i FAB er godt med på mange områder og generelt på rette vej.

MULIGE SAMMENLÆGNINGER AF BOLIGAFDELINGER

FABs bestyrelse har i efteråret 2020 taget fat på arbejdet med analyser omkring mulige sammenlægninger af mindre boligafdelinger. Der

er en stigende fokus på dette område på landsplan, og det kan i mange tilfælde også være en god idé, da det blandt andet sikrer større økonomisk robusthed og større rekrutteringsgrundlag for beboerdemokratiet.

Det kan dog være en stor beslutning for to afdelinger at blive sammenlagt, og derfor skal processen være både grundig og ordentlig, så alle involverede kan følge med.

Derfor har bestyrelsen i samarbejde med administrationskontoret taget fat på analyser af mulige sammenlægninger og igangsat en række uformelle møder med relevante afdelingsbestyrelser omkring mulighederne for eventuelle fremtidige sammenlægninger.

AFDELINGERNE

NÆSBYVÆNGET

Dør- & vinduesrenovering blev igangsat i hele afdelingen og udført i vedligeholdelsesfrit materiale med 3 lags lavenergi ruder. Her vil beboerne vil opnå en energibesparelse på varmeregningen og i den fremtidige vedligeholdelsesdrift.

SKOVARKEN

Der blev på det ordinære afdelingsmøde vedtaget, at alle varmtvandsbeholdere skal udskiftes til varmevekslere, hvilket både vil give en energibesparelse på varmeregningen og på den fremtidige drift af anlægget.

MOSEGÅRDSPARKEN

Igangsættelse af projekt "udskiftning af Stern". Etape 1 er færdiggjort, mens etape 2 og 3 kommer til sommer.

Robotplæneklippere har nu kørt 1 år, og plænerne står virkelig pæne i afdelingen.

MOSEGÅRDSPARKEN B

Opsætning af nabohjælps-skilte i afdelingen. Ibrugtagning af nyt vaskeri. Der var lidt udfordringer med opkobling af beboere til systemet, men det fungerer perfekt nu.

Omfugning af den sidste facade mod vest på blokkene.

FYRREPARKEN

Indgik pr. 1. januar 2020 i nyt "Driftscenter Vollsmose" som består af i alt 10 medarbejdere. Pt. holder medarbejderne i det nye samlede driftscenter til i bygningerne i Birkeparken, men i forbindelse med at det nye fælleshus bliver færdigt i Fyrreparken, vil driftscenteret flytte hertil.

Fyrreparken er ligeledes kommet med på den grønne strategi ved at indkøbe 2 elbiler og afskaffe én traktor.

BIRKEPARKEN

Indgik pr. 1. januar 2020 i nyt "Driftscenter Vollsmose" som består af i alt 10 medarbejdere. Pt. holder medarbejderne i det nye samlede driftscenter til i bygningerne i Birkeparken, men i forbindelse med at det nye fælleshus bliver færdigt i Fyrreparken, vil driftscenteret flytte hertil.

OTTERUP

Den større renoveringssag, igangsat januar 2019, som omfatter hele afdelingen, hvor bl.a. 111 boliger får ny tagbeklædning. 67 boliger får nye vinduer & døre mv., 12 boliger får helt ny facadebeklædning inkl. efterisolering af facader, og endelig repareres murværk og trapper på ca. 120 boliger.



Er afsluttet pr. 1. juli 2020. Lige nu pågår udbedring af de sidste mangler. Slutresultatet er blevet rigtig godt til glæde for afdelingens beboere.

TJØRNEHAVEN

Afdelingen har fået installeret nye affaldsmolokker, så de nu er helt overgået til Odense Renovations nye affaldsordning.

GLASVÆRKET

Glashuset ved svalegangen på ungdomsboligerne Brummers Plads 39 er blevet renoveret. Stålkonstruktionen, som bærer glas og selve svalegangen, er en del af det bærende system. Derfor er det et krav, at søjlerne brandmales, så de fortsat kan bære ved en eventuel brand. Opgaven krævede, at alle glas blev fjernet fra facaden, så stålsøjlerne kunne blive sandblæst, og derefter blev de malerbehandlet 8 gange.

2 x rustbeskyttelse, 4 x brandmaling og til sidst 2 x topcoat. Alt dette for at det kan leve op til de stillede brandkrav.

Det blev udført i to etaper, så der stadig var adgang til og fra boligerne.

TOFTEPARKEN B

Udskiftning af varmtvandsbeholdere til nye effektive varmevekslere, der både sparer på udgiften til opvarmning af vandet og samtidig er væsentligt billigere at vedligeholde.

HINDEHØJ PARKEN

Afdelingen har fået suppleret affaldsmolokkerne, så de nu er helt overgået til Odense Renovations nye affaldsordning.

MELLEMLEDDET

På Mellemløddet er samtlige udvendige lamper/gadelygter udskiftet til LED belysning, dette vil



KLOSTERGÅRDEN

bidrage til en besparelse på den fælles strømregning i afdelingen.

EGEVANG - ULLERSLEV

Der er arbejdet med biodiversitet i afdelingen, hvor 200 m² græsplæne er lavet om til vilde blomster, som beboerne kan gå ud at plukke en buket blomster af.

KERTEMINDE

Der er blevet foretaget tagrenovering på 39 huse i afdelingen som gik fra almindelige tagplader til letvægtstagsten i farven rød, der passer godt til de rødes tages by.

LANGESKOV

Der er i afdelingen foretaget tag- & gavlrenoveringer, hvor tagflagerne er udført med letvægtstagsten og gavlene i vedligeholdelsesfri beklædning på klink.

ÅPARKEN-EGEBJERGET

Ny terrænbelysning på Ådalen i Ferritslev, hvor vi reducerede strømforbruget en lille smule, men fik en meget bedre belysning i området, hvilket både er en gevinst for beboere og plejepersonale i aften/nattetimer, ligesom det er tryghedsskabende (efter et par indbrud og indbrudsforsøg de sidste par år).

KLOSTERGÅRDEN

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.

PILEDAMMEN

Afdelingen har fået suppleret affaldsmolokkerne, så de nu er helt overgået til Odense Renovations nye affaldsordning.

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, dels som indeståen-

de 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 1 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.

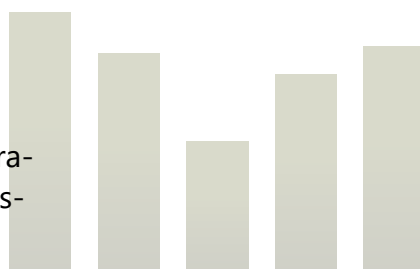
ADMINISTRATIONSBIDRAG

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 indtægtsføres på leveringstidspunktet for den gebyrbelagte leverance og udgøres af restan-

cegebyr, 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, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør: Bygninger 50 år, Biler 5 år, Driftsmidler/inventar 5 år, IT 2-3 år. Aktiver med en kostpris under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Finansielle anlægsaktiver måles til nominal 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 nominal 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**