



Årsberetning 2020/2021



HAVE A FAB DAY

Indholds- fortegnelse

FORMANDEN OG DIREKTØREN HAR ORDET	3	GOD LEDELSE	28
SELSKABET	5	REKRUTTERING OG KOMPETENCEUDVIKLING	30
ÅRSBERETNING	5	MTU I 2021	30
SPECIFIKATION AF EGENKAPITAL	6	NYT SIDEN REGNSKABSAFSLUTNINGEN	32
ÅRETS RESULTAT	7	ÆNDRING PÅ ORGANISERING I FAB	32
BENCHMARK	7	INDFLYTNING I KONGENS KARRÉ	32
ØKONOMISK UDVIKLING I BOLIGAFDELINGERNE	8	ORGANISATIONSBESTYRELSENS STUDIETUR	32
EGENKONTROL	9	ORGANISATIONSBESTYRELSEN PÅ KURSUSWEEKEND	32
FORVENTET UDVIKLING I AFDELINGERNES DRIFTSOMKOSTNINGER DE KOMMENDE 4 ÅR	9	STIFTENDE MØDER I FIRE NYE BOLIGAFDELINGER	33
SÆRLIGE ØKONOMISKE PROBLEMER	10	AFDELINGERNE	34
FORHOLD PÅTALT AF REVISIONEN	10	AFD. 01 NÆSBYVÆNGET	34
BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN	10	AFD. 03 STENLUNDEN	34
CORONA-VIRUS	10	AFD. 04 MOSEKROGEN	34
FAB HAR FÅET EN BEREDSKABSPLAN	11	AFD. 05 SKOVPAKEN	34
OVERORDNET OM FABS STRATEGI FOR 2019-2023	12	AFD. 06 LERVADPARKEN	34
IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE NYBYGGERIER	13	AFD. 08 KLØVERPARKEN	34
ORGANISATIONSBESTYRELSENS ARBEJDE	14	AFD. 11 MOSEGÅRDS-PARKEN	34
VEDTAGELSE AF RØGFRIE NYBYGGERIER I FAB	16	AFD. 12 MOSEGÅRDS-PARKEN B	34
UDLEJNINGSSITUATIONEN	16	AFD. 25 HERLUF TROLLE PARKEN	34
EFFEKTIV UDLEJNING AF NYBYGGERIER	17	AFD. 26 NIELS BOHR PARKEN	35
GENHUSNING	18	AFD. 41 MELLEMLEDET	35
BIRKEPARKEN	18	AFD. 46 NYBORG	35
BOLIGØEN – FYNs ALMENE BOLIGPORTAL	18	AFD. 51 HØJSTRUPPARKEN	35
UDVIKLING AF BOLIGØEN.DK	18	AFD. 72 HINDEMAEVEJ	35
MARKEDSFØRING, SPONSORATER OG SYNLIGHED	19	AFD. 78 RIDDERHATTEN	35
SOCIALE MEDIER, HJEMMESIDE MV.	20	AFD. 107 SKJOLDVÆNGET	35
UDLICITERING AF FÆLLESVASKERIER	21	REGNSKABSPRAKSIS	36
IT OG DIGITALISERING	21	REGNSKABSGRUNDLAG	36
EFFEKTIV DRIFT – PÅ VEJ MOD NÆSTE OMGANG	22	GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING	36
FYSISKE HELHEDSPLEANER	22	FORVALTNINGS-PRINCIPPER	36
DET GRØNNE UDVALG	24	RESULTATOPGØRELSEN BRUTTO- ADMINISTRATIONSUDGIFTER	36
MANGE NYE 'SMÅ' BEBOERE I FAB	24	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG -UDGIFTER	36
EL-BILERNE VINDER FREM	24	ADMINISTRATIONS-BIDRAG	36
DGNB-BYGGERI	25	BYGGESAGSHONORAR	36
'GHETTOPLANEN' FRA FOLKETINGET	26	MATERIELLE ANLÆGS-AKTIVER	37
SAMARBEJDSSTRATEGI	26	FINANSIELLE ANLÆGS-AKTIVER	37
BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER	26	TILGODEHAVENDER	37
DEMENSVENLIG BOLIGORGANISATION	27	VÆRDIPAPIRER	37
ORGANISATION	28	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	37
DRIFTS-CENTER MIDTBEN	28	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	37
VN PÅ INSPIRATIONSTUR TIL BOLIGKONTORET AARHUS	28	ORDFORKLARINGER	37
SAMARBEJDE PÅ TVÆRS	28	BALANCE	37

Formanden og direktøren har ordet

GOD FREMDRIFT OG UDVIKLING I FAB PÅ TRODS AF CORONA

Regnskabsåret 2020/2021 blev ad flere omgange præget af Corona'en, og der skulle mange gange tænkes både hurtigt og kreativt for at få løst både store og små opgaver i hverdagen.

FAB er dog lykkedes med at styre den daglige drift og administration igennem udfordringerne, og der er blevet ydet beboerservice indenfor de rammer, som det var muligt, ligesom boligerne er blevet fremvist og genudlejet næsten som normalt.

Vi har på flere strategiske områder kunne fortsætte udviklingen af FAB. Digitaliseringen af FAB er fortsat, og der har der været en god udvikling indenfor det grønne spor med f.eks. flere elbiler i boligafdelingerne, DGNB-certificeringer i nybyggerier og helhedsplaner samt biodiversitet via "Vild med Vilje" og insekthoteller i boligafdelingerne. Det røde spor er også blevet introduceret, og der er nu nedsat et rødt udvalg med beboerdemokrater, som skal fortsætte udviklingen af det røde spor.

Coronaen betød desværre også, at de ordinære afdelingsmøder i foråret 2021 måtte aflyses, ligesom flere kurser for beboerdemokratiet og formandsmøder blev aflyst. Flere organisationsbestyrelsesmøder og formandsmøder har dog været gennemført online, og selvom det har været fint, så glæder vi os alle til, at vi igen kan mødes fysisk uden restriktioner eller frygt for smittespredning.

I denne årsberetning kan der læses om en lang række af alle de tiltag, der er blevet gennemført i 2020/2021 i FAB. Det er faktisk ikke så lidt, vi har haft gang i og er kommet i mål med, og det kan alle omkring FAB godt være lidt stolte af.

Til slut vil vi blot ønske alle en rigtig god læselyst.


Jacob Michaelsen
Direktør


Erling Nielsen
Formand





Årsberetning 2020 - 2021

SELSKABET

Selskabet består pr. 30. juni 2021 af 99 afdelinger i drift med i alt 8.751 boliger.

I regnskabsåret er der taget følgende nybyggerier i brug:

Tankefuld II i Svendborg er færdiggjort og alle 44 lejemål er udlejet.

Ungdomsboligerne i Gartnerbyen er ibrugtaget og alle 49 lejemål er udlejet.

I boligselskabet var der i regnskabsåret i gennemsnit ansat, hvad der svarer til 123 medarbejdere på fuld tid. Dette er inkl. elever, studentermedhjælpere og andre midlertidigt ansatte.

På repræsentantskabsmødet den 19. november 2020 blev Ib Poulsen genvalgt som næstformand for organisationsbestyrelsen for 2 år. På samme møde blev Annette Nielsen, Lars Lindgaard Nielsen, Nishant Ganeshalingam og Susanne Rasmussen genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Endvidere blev revisionsfirmaet PwC genvalgt.

Repræsentantskabsmøde 19. november

Gartnerbyen - Odense



Specifikation af Egenkapital

SAMLET BELØB PR.
30. JUNI 2020

SAMLET BELØB PR.
30. JUNI 2021

BELØB PR. LEJEMÅLSENHED
PR. 30. JUNI 2021

DISPOSITIONSFOND
155.038.304

DISPOSITIONSFOND
156.158.446

HERAF DISPONIBEL DEL
112.879.099

HERAF DISPONIBEL DEL
115.271.990

HERAF DISPONIBEL DEL
12.768

ARBEJDSKAPITAL
41.470.078

ARBEJDSKAPITAL
40.084.454

HERAF DISPONIBEL DEL
4.440

ÅRETS RESULTAT

Årsregnskabet 2020/21 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 714.376, som overføres til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2021 i alt 196,2 mio. kr., der fordeler sig mellem dispositionsfond og arbejdskapital og specificeres som vist i figur på foregående side.

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 -0,38%, hvilket ligger under det budgetterede niveau på 0,25%. Set i lyset af situationen på de finansielle markeder som fortsat er præget af negative renter og kursfald, vurderes afkastet at være fornuftigt.

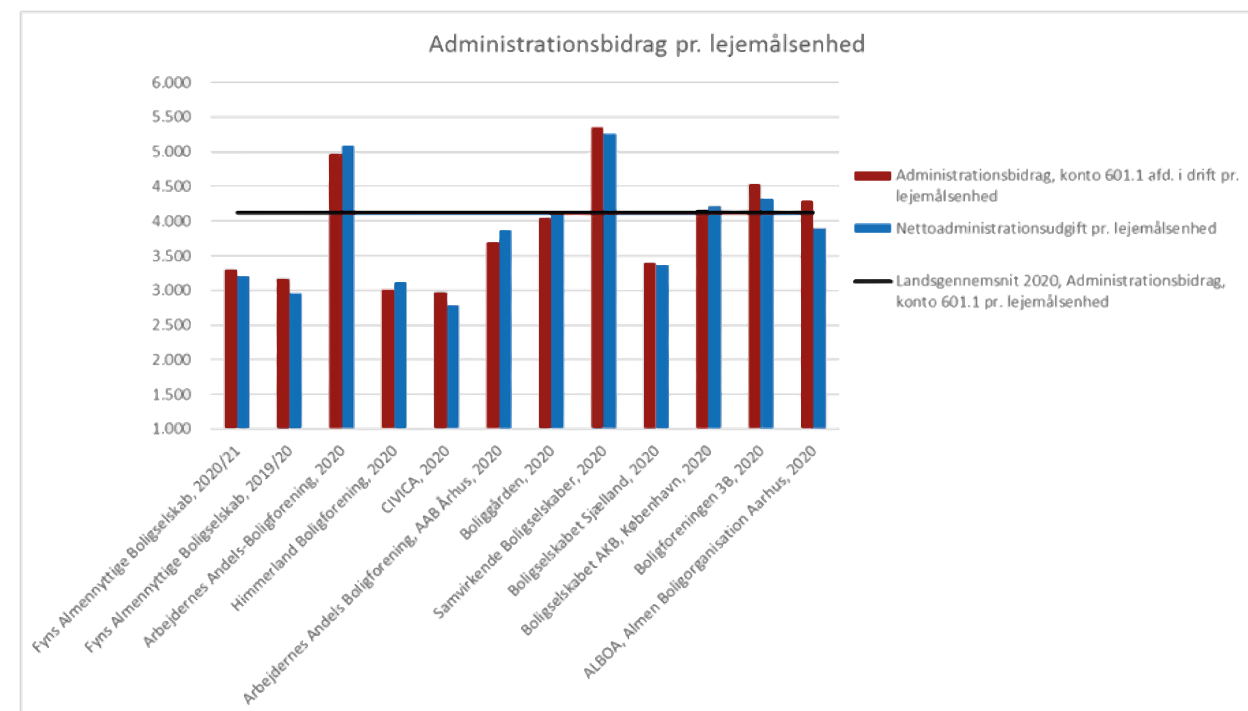
BENCHMARK

Nettoadministrationsudgifterne i regnskabsåret ligger 0,8 mio. under det budgetterede. Årsagen til dette er først og fremmest et højere byggesagshonorar i forhold til budget, som skyldes periodeforskydninger i byggeprocessen i forhold til det forventede på budgetteringstidspunktet.

Det opkrævede administrationsbidrag pr. lejermålsenhed udgør 3.300 kr. i både 2020/21. Dette er en stigning i forhold til 2019/20 på kr. 125, hvilket stemmer overens med det godkendte budget for 2020/21. Tilsvarende udgør nettoadministrationsudgiften pr. lejermålsenhed 2.952 kr. i 2019/20 og 3.202 kr. i 2020/21.

Nedenfor ses niveauet for administrationsbidrag pr. lejermålsenhed i forhold til sammenlignelige boligorganisationer udvalgt af Landsbyggefondens analyseredskab "Tvillingeværktøj". Sammenligningen viser det faktisk opkrævede administrationsbidrag i forhold til den realiserede nettoadministrationsudgift pr. lejermålsenhed for afdelinger i drift.

FAB's oplysninger for 2020/21 og 2019/20 fremgår af de 2 første kolonner og den tværgående markering udtrykker landsgennemsnittet for opkrævet administrationsbidrag i 2020, som udgør 4.122 kr. pr. lejermålsenhed.

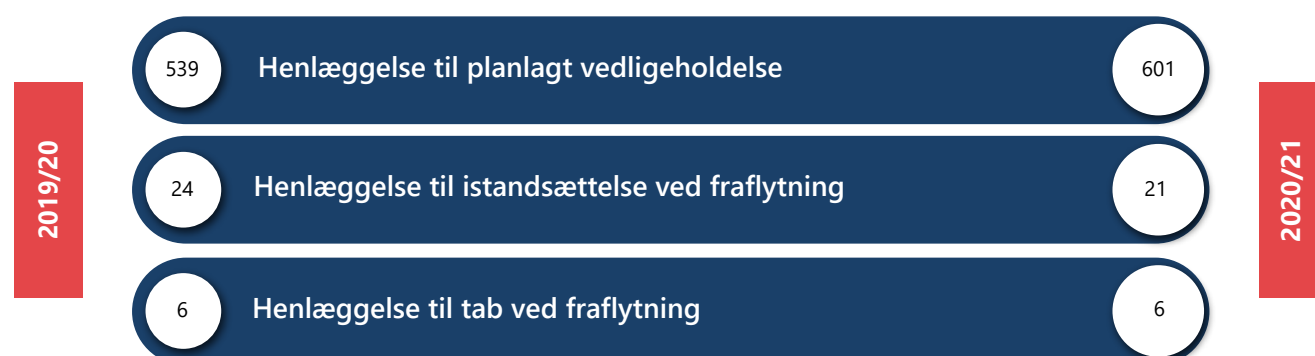


ØKONOMISK UDVIKLING I BOLIGAFDELINGERNE

Årets afdelingsregnskaber viser et overskud af varierende størrelse i 89 afdelinger. En gennemgående forklaring på mange af afdelingernes overskud er, at udgifter til almindelig vedligeholdelse har været lavere end budgetteret. I de resterende 10 afdelinger er årets resultat et underskud af varierende størrelse. Enkelte afdelinger har været særligt belastet i 2020/21 af omkostninger til håndtering af Corona. Alle afdelinger er belastet af den aktuelle situation på finansmarkederne, hvor det er yderst vanskeligt at generere afkast af indestående. Som følge deraf er der 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 vedlige

De samlede henlæggelser i afdelingerne udgør pr. 30.juni 2021 i alt 628 mio. kr., der fordeler sig således (angivet i mio. kr.):



Der er i årets løb udbetalt tilskud fra dispositionsfonden på i ca. 14,8 mio. kr. til bl.a. fysiske- og boligsociale helhedsplaner, nybyggerier og screening af afdelinger i forhold til eventuelt kommende helhedsplaner.

holdelse 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 2021 ser således ud:

I regnskabsårene 2017/18, 2018/19 og i 2019/20 er der yderligere bevilget tilskud til 5 puljer med bestemte formål:

Pulje til overordnede effektiv drift tiltag, til bl.a. droneopmålinger, men henblik på at kunne lave bedre udbud.

Pulje til kompetenceudvikling af alle medarbejdere til bl.a. gennemførelse af en MTU (MedarbejderTrivselsUndersøgelse) 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 156 mio. kr. Disponibel del heraf udgør 115 mio. kr. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 52,1 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 arbejdet med effektiv drift indarbejdet i den overordnede strategis 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 er i foråret 2021 udarbejdet en rapport over tiltagene i den første effektiviseringsaftale fra 2016-2020. Flere af de igangsatte projekter er i dag blevet en del af den daglige drift, ligesom der bliver arbejdet videre med flere igangsatte effektiviseringsprojekter. Samtidig blev den nye effektiviseringsaftale 2021-2026 præsenteret, sammen med en overordnet køreplan for effektiviseringsarbejdet frem mod 2026.

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 2021/22 — 2024/25

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

Coronaen ramte os alle tilbage i foråret 2020, og det har også fyldt meget i FAB henover regnskabsåret 2020/2021. Kundeservice har været lukket for fysiske ekspeditioner (og er det i skrivende stund stadig) og på ejendomskontorerne har der været perioder med helt lukket eller begrænset beboerservice for at passe godt på både medarbejdere og beboere, desuden har en lang række af FABs ansatte på administrationen i perioder arbejdet hjemmefra.

Vi har alle skullet vænne os til nye tiltag som håndsprit, mundbind, afstandskrav og foramlingsforbud. Alt sammen noget som påvirker hverdagen for både medarbejdere og beboere. Afdelingsmøder, formandsmøder og kurser har været aflyst, og mange aktiviteter i boligafdelingerne har været udskudt eller sat i bero. Des-

uden har mange beboere været nødt til at aflyse eller udskyde private fester, da fælleshusene har været lukket ned i lange perioder.

Overordnet set er FAB dog kommet godt igennem Corona'en; den daglige drift har fungeret og den nødvendige beboerservice er blevet udført. Større og mindre projekter er blevet udskudt, og det er selvfølgelig ærgerligt, men hverdagen har fungeret. Det er også værd at bemærke, at der blandt FABs medarbejdere har været meget få smittede, og det vidner om, at medarbejdere og beboere har været gode til at passe på hinanden i hverdagen.

I bestræbelserne på at passe godt på medarbejderne fik FAB også hjemtaget nogle bæredygtige (genanvendelige) og meget sikre mundbind til alle medarbejdere, så de kunne benyttes f.eks. i forbindelse med beboerservice hos den enkelte beboer eller når der var direkte kontakt med håndværkere og leverandører.

I Corona-tiden har vi i FAB dog også haft gavn af, at vi er blevet tvunget til at tænke anderledes mht. bl.a. opgaveløsning og mødeafvikling. Nogle ting fungerede faktisk ganske fint (og nogle gange mere effektivt) når det blev afviklet digitalt. Arbejdsrutiner blev nytænkt f.eks. i forbindelse med hjemmearbejde, så opgaverne fremadrettet kan løses mere effektivt og uden afhængighed af udskrevne papirer.

anderledes
opgave-
løsning

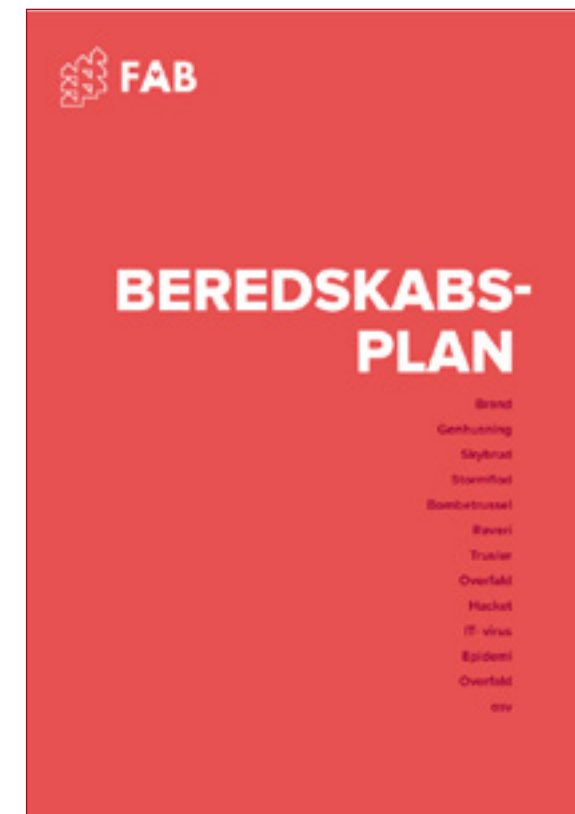
FAB HAR FÅET EN BEREDSKABSPLAN

Den 13. marts 2020 hvor statsminister Mette Frederiksen lukkede Danmark ned pga. Corona-pandemien, havde FAB desværre også brand i Højstrupparken (hændeligt uheld), hvor 70 beboere måtte evakueres. Begge hændelser blev håndteret absolut tilfredsstillende og fornuftigt af både FABs medarbejdere og berørte beboere – men det tydeliggjorde behovet for en fælles beredskabsplan, der indeholder overvejelser og retningslinjer for de handlinger, der er krævet, når der sker større uforudsete hændelser.

FABs virksomhedsnævn og ledelse udpegede derfor en beredskabs-arbejdsgruppe, der skulle

udarbejde en FAB-beredskabsplan. Dette arbejde startede op i forår/sommer 2020 og fik god gavn af den interne Corona-evaluering, som alle FAB-ansatte var igennem inden sommerferien 2020.

Beredskabsplanen - som dækker hændelser i både administration og boligafdelinger - blev godkendt af FABs bestyrelse i efteråret 2020 og forefindes i dag både digitalt på selskabets Intranet og i print-udgave, der står i alle enheder i FAB (administrationens afdelinger og på ejendomskontorer og driftscentre). Der er desuden nedsat et beredskabs-øvelsesudvalg, som har til opgave at planlægge og gennemføre beredskabsøvelser både i driften og administrationen.



OVERORDNET OM FABs-STRATEGI FOR 2019-2023

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

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

Denne årsberetning vil igen i år tage sit udgangspunkt i FABs strategi, både for at give en overskuelig struktur på de mange tiltag og initiativer, som der beskrives i beretningen, men også for at synliggøre, dels hvordan der arbejdes med 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 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 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 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.

Vi driver en moderne forretning

IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE NYBYGGERIER

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

I juni 2021 var der så indflytning i de 46 nye familieboliger i 2. etape (Gartnerbyen II) i afdelingen. De nye familieboliger er meget attraktive og er bæredygtighedscertificeret (DGNB), og alle boliger var udlejet 3 måneder før indflytningsdagen.

Den 1. oktober 2020 var der indflytning i 44 bæredygtighedscertificerede (DGNB) boliger i Tankefuld II i Svendborg, som alle var udlejet inden boligerne stod færdige.

Ligeledes er de nye boliger i Kongens Karré meget attraktive, og alle 84 boliger var udlejet omkring afleveringen i sommeren 2021. Boligerne ligger meget centralt i Odense, som nabo til TV-2 og tæt på den kommende letbane.

I Fåborg blev byggeriet af et generationsbofællesskab med 40 boliger opstartet i efteråret 2020. Boligerne indrettes i ejendommen, hvor det tidligere Fåborg Sygehus var, og boligerne forventes klar til indflytning i foråret 2022, afdelingen er blevet navngivet Frits Jørgensens Have.

Tankefuld II - Svendborg

I Haarby opstartede byggeriet af 26 boliger i foråret 2021. Byggeriet bliver bæredygtighedscertificeret, og boligerne forventes klar til indflytning i sommeren 2022.

I starten af 2021 begyndte byggeriet af 41 boliger, som ligger i det nordlige Nyborg. Boligerne bliver bæredygtighedscertificerede, og har en fantastisk udsigt ud over Storebælt, og har alle adgang til den store grønne park ved Strandhøjen.

I Byggeri-afdelingen er der en del andre projekter undervejs:

I Odense arbejdes der med følgende byggesager:

100 boliger i Thors Have (Odense V) med byggestart i efteråret 2021.

21 ungdomsboliger og 20 familieboliger i Islandsgade (Odense C), hvor der efter udarbejdelse af lokalplan afholdes 1. spadestik i foråret 2022.

8 boliger i Albanigade (Odense C) med byggestart i sommeren 2022.

På det resterende Fyn arbejdes der med følgende byggesager:

Udvidelse af afd. 19 i Otterup med 10 boliger og et fælleshus.

Bofællesskab med 8 boliger i Krogsbølle.

Der er indgået partnerskabsaftale med Middelfart kommune om etablering af et generationsbofællesskab i Båring med ca. 25 boliger.

ORGANISATIONS-BESTYRELSENS ARBEJDE

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

Organisationsbestyrelsens arbejde har også været påvirket af Corona i det forgangne regnskabsår, og således har bestyrelsesmøderne været afviklet enten med meget stor afstand eller online, for at passe godt på hinanden.

Repræsentantskabsmødet i november 2020 blev også afviklet på en særlig måde, hvor repræsentanterne var samlet på Hotel H.C. Andersen, hvor mødet blev afviklet med god afstand og digital afstemning i salen. Heldigvis var der stor forståelse for, at det var nødvendigt at afvikle mødet lidt anderledes i 2020, og bestyrelsen var glade for, at de gældende restriktioner trods alt gav mulighed for, at vi i det hele taget kunne afvikle repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen måtte dog kort tid efter træffe den både svære og tunge beslutning at udskyde og senere aflyse de ordinære beboermøder i foråret 2021, da restriktionerne og forsamlingsforbuddet blev skærpet henover vinteren. Det var virkelig trist, at alle beboermøderne måtte aflyses, og vi håber på gode møder med mange deltagere i foråret 2022.

Derudover har bestyrelsen fortsat arbejdet videre med at blive en endnu bedre og mere kompetent bestyrelse. Det er bl.a. sket gennem evalueringer af bestyrelsens møder og samarbejde gennem året.



Strandhøjen - Nyborg



Desuden har der været afholdt BUS (Bestyrelses-UdviklingsSamtaler) for hele bestyrelsen for at fortsætte den gode udvikling i bestyrelsen.

Allerede nu er bestyrelsen så småt begyndt at se frem mod den kommende strategiperiode, hvor der det næste års tid skal arbejdes med den næste store strategi for FAB.

Endeligt bliver en af bestyrelsens kommende opgaver at involvere sig i arbejdet med "Effektiv Drift 2.0", hvilket allerede er startet op i det små med indhentning af data, som der så kan arbejdes videre med.

Bestyrelsen godkendte i foråret 2021 en ny investeringsstrategi der skal sikre en bedre forvaltning af selskabets aktiver og dermed opnå det bedst mulige afkast til gavn for både selskabet overordnet set og for de enkelte boligafdelinger.

VEDTAGELSE AF RØGFRIE NYBYGGERIER I FAB

FAB er en del af Odense Kommunes målsætning omkring et røgfrit Odense i 2030, hvor FABs administrationskontor er en røgfri matrikel. Desuden har FABs organisationsbestyrelse truffet en

principiel beslutning om, at alle nybyggerier som udgangspunkt skal opføres som røgfrie boliger. Dette tiltag er blevet hilst velkommen og er blevet godkendt af Odense Kommune.

Røgfrie nybyggerier har vist sig at være meget populære, og når boligerne skal udlejes, melder mange ansøgere tilbage, at de synes godt om dette tiltag. FABs Kundeservice hører kun om ganske få boligsøgende, der ikke synes om den idé, og så har de mulighed for at søge boliger i de mange eksisterende afdelinger, hvor man fortsat må ryge.

UDLEJNINGSSITUATIONEN

I foråret 2020 begyndte arbejdet med en fælles rammeaftale for udlejning af boliger i Odense Kommune. Aftalen er grundlag for en fælles retning for fleksibel udlejning som i foråret 2020 fyldte mere og mere i udlejningen af boliger i Odense. Udlejningsaftalen er en trappetrinsmodel som benyttes på alle almene familieboliger i Odense, på tværs af boligorganisationer, og hvor udlejning af byens boliger, sker ens alt efter boligafdelingens beboersammensætning. Aftalen giver også mulighed for, at boligorganisationerne, på tværs af boligafdelinger, hurtigt kan lave indsatser, hvor der opstår behov. Aftalen giver stadig mulighed for individuelle aftaler i de enkelte boligafdelinger, hvor det ønskes.

Den fælles rammeaftale for udlejning af almene boliger i Odense Kommune er bydækkende, og alle almene boligorganisationer i Odense er med i aftalen. Aftalen blev vedtaget af Odense Byråd den 3. februar 2021.

I 18 af FABs boligafdelinger er der indgået fleksible udlejningsaftaler med Odense Kommune med udgangspunkt i den nye rammeaftale. 7 bolig-



Indflytning i Gartnerbyen

afdelinger har aftaler med skærpede udlejningskriterier som betyder, at boligansøgere som er selvforsørgende, har uddannelse over grundskole, en gennemsnitlig indtægt på min. kr. 17.650,- pr. mdr. samt en ren straffeattest kan komme foran i køen på ventelisten. I øvrige boligafdelinger med fleksible udlejningsaftaler er der fortrin for selvforsørgende ansøgere og ansøgere som er tilflyttere i job; populært kaldet pendleraftale.

Derudover er det fortsat muligt for studerende, som har boet i samme almene ungdomsbolig i mindst 2 år, at få fortrin til en almen familiebolig i Odense. Desuden har ansøgere på +65 år fortrin til tilgængelighedsboliger, en boligtype som er mulig at søge i boligafdelinger, hvor der har været eller er en helhedsplan i gang.

I Middelfart Kommune er der indgået aftale om fleksibel udlejning, også her er der tale om en pendleraftale med fortrin for tilflyttere i job. Der er i året opstartet arbejde om udlejningsaftale med Fåborg-Midtfyn Kommune. Aftalen afsluttes forhåbentlig i løbet af det kommende år.

Den administrative opgave ved udlejning samt behovet for rådgivning af ansøgere til FABs boliger er stærkt stigende og langt mere individuelt for den enkelte ansøger end tidligere. Derfor var der stor glæde, da ghettolisten d. 1. december 2020 viste, at Korsløkkeparkerne ikke længere var på listen og det store arbejde med mange indsatser, herunder fleksibel udlejning og offentlig annoncering, har været og fortsat er en succes for området.

I de boligafdelinger, hvor der er helhedsplaner, Fyrreparken og Højstrupparken, og hvor der er udlejning af nyrenoverede boliger, er der indgået supplerende udlejningsaftaler, der giver mulig-

hed for offentlig annoncering af ledige boliger. Offentlig annoncering er et værktøj, der kan bruges til udlejning af op til 50% af de ledige boliger i en boligafdeling. Værktøjet giver mulighed for udlejning af boliger til ansøgere, som ikke søger på BoligØen.dk men som søger ledige boliger på de private udlejningsportaler. Det betyder input til en mere varieret beboersammensætning i de boligafdelinger, hvor der er et igangværende arbejde med at ændre beboersammensætningen.

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 på BoligØen.dk eller på Boligportalen. Oftest er der her tale om boligafdelinger med en mindre attraktiv beliggenhed.

EFFEKTIV UDLEJNING AF NYBYGGERIER

I Tankefuld II overtog 44 familier deres nye bolig da byggeriet var klar til indflytning d. 1. oktober 2020. Der var ved udlejning stor interesse for boligerne - både for boligstørrelser, beliggenheden og kvaliteten af byggeriet.

Gartnerbyen II, 46 stk. familieboliger, og Kongens Karre, 84 stk. familieboliger, blev i løbet af foråret 2021 udlejet udelukkende med digital markedsføring.

På grund af forsamlingsforbud og restriktioner i forhold til Covid 19, var det nødvendigt at gennemføre udlejning på helt nye måder. Med attraktiv beliggenhed og med gode omtaler af byggerierne, lykkedes 1. gangs udlejningen til tiden med de nye digitale værktøjer.

GENHUSNING

Fyrreparken, Korsløkken C og Højstrupparken
I FABs to største boligafdelinger, Højstrupparken og Fyrreparken, samt Korsløkkeparken C er renoveringerne i fuld gang. Det betyder, at der genhuses og at rigtig mange beboere har en midlertidig bolig i 6-8 måneder. Der genhuses i høj grad i samme boligafdeling, som man bor i, dog er der undtagelser, og der er beboere som genhuses i en anden boligafdeling. Pr. 30. juni 2021 er 154 familier fra de 3 boligafdelinger genhuset midlertidigt.

I løbet af året er der arbejdet med udvikling af effektive og tydelige administrative processer på tværs af opgaverne i genhusningen og med et stort fokus på en god kommunikation til beboerne.

BIRKEPARKEN

I foråret 2021 startede genhusningsarbejdet i forbindelse med Udviklingsplanen og de nedrivninger af boliger som er vedtaget i denne. Der blev sendt spørgeskema ud til de berørte husstande og efterfølgende er der inviteret til indledende genhusningssamtaler hvoraf de første er gennemført. Første permanente genhusning forventes gennemført i efteråret 2021. Desuden er der 2 gange hver uge åbent kontor, hvor genhusningskonsulenten kan træffes og besvare spørgsmål, både i forhold til udviklingsplanen og genhusningen. Fra efteråret 2021 er der åbent kontor én gang om ugen og mulighed for personlig samtale efter aftale.

BOLIGØEN – FYNs ALMENE BOLIGPORTAL

I BoligØen.dk har man i løbet af året arbejdet med markedsføring digitalt. Facebook er benyttet til kampagner for boligorganisationernes forskellige boligtyper og som generel markedsføring af BoligØen.dk. Markedsføring af BoligØen.dk på Google og efterfølgende opfølgning med Google Ads, hvor statistik for kampagnerne kan registrere, hvem der klikker videre til BoligØen.dk, hvor de interessererede kommer fra og hvilke søgeord de bruger, når de laver en google søgning. Al denne data vil fremover blive benyttet til, at de enkelte boligorganisationer kan optimere tekster om boligafdelinger, og til at BoligØen.dk får så mange besøgende som muligt.

Den årlige Boligmesse i OCC som normalt afholdes i den sidste weekend i oktober, blev ad flere gange udskudt grundet Covid 19. Messen afholdes d. 29.- 31. oktober 2021.

UDVIKLING AF BOLIGØEN.DK

I forlængelse af de fleksible udlejningsaftaler, øges kravet om validering af ansøgernes dokumentation for opfyldelse af krav for fortrin på ventelisten. Mange indsendte lønsedler, ansættelseskontrakter, uddannelsesbeviser osv. stiller store krav til rådgiverne, som skal godkende og behandle meget personfølsomt data. Derfor er der i BoligØen.dk udviklet software til validering af ansøgernes dokumenter, på en effektiv og sikker måde. Den nye løsning er integreret i BoligØen.dk og let at bruge for ansøgerne på BoligØen.dk. Et hurtigt billede taget med mobiltelefonen af dokumenter eller upload af filer fra mail, gør det brugervenligt at søge en bolig med fortrin.

MARKEDSFØRING, SPONSORATER OG SYNLIGHED

Pga. Corona nedlukningerne i 2020 og 2021 har en del af FABs sædvanlige fysiske markedsføringsaktiviteter været stækket og aflyst. Det gælder særligt FABs tilstedeværelse på boligmesser og diverse lokale markeder og byfester, samt fejring af første spadestik, indvielser og åbent hus i forbindelse med FABs nybyggerier og helhedsplaner.

I stedet har FAB – som kollegerne i resten af den almene sektor - markeret diverse events og mærkedage digitalt på vores sociale medier, blandt andet som digitale live-streaming af events med meget få deltagere, som det f.eks. var tilfældet med indvielsen af by-gaden i Vollsmose.

FAB fik i foråret 2021 moderniseret og optimeret sin designmanual så brugen af FABs logo, navnetræk og farver fremover ensrettes på FABs me-

dier og platforme – det være sig byggebannere, beachflag og skilte, flyers eller digitale kampagner. Med optimeringen af design-manualen vinkes der fremover endeligt farvel til den gamle FAB-rødbedefarve og det lange navnetræk Fyns Almennyttige Boligselskab og goddag til FAB, som bliver det primære kaldenavn fremover.

FABs moderniserede designmanual åbner også for brugen af slogans med ordet FAB – fx 'Have a FAB day' (i flere versioner), som trækker utroligt meget positiv respons fra beboere og fynboer i øvrigt. FAB har i det regi som forsøg ophængt en række meget synlige branding-bannere forskellige steder i Odense

FAB er fortsat sponsor for HCA-festivalen, som i sin grundtanke rammer godt ind i FABs strategi - særligt ift. det røde spor med frivillighed og hjælp til socialt udsatte. FAB er fortsat sponsor i Odense ZOO, hvor spon-



Banner ved Jens Juels Vej - Odense

sorattet, udover at støtte haven, også bruges til at afvikle møder/teamdage i Odense Zoos lokaler; på den måde kommer en stor del af sponsorkro-nerne ind igen.

På grund af Corona blev HCA 2020 aflyst og ZOO lukkede også ned på lige fod med andre af landets kulturinstitutioner.

SOCIALE MEDIER, HJEMMESIDE MV.

I FAB er brugen af de digitale medier blevet hverdag. Her køres nu daglig nyhedsformidling og flere kampagner på både hjemmeside og Facebook i forbindelse med både branding af FAB, samt markedsføring af både nybyggeri og eksisterende afdelinger. LinkedIn bruges til både at booste stillingsan-

noncer og til at publicere faglige historier om driften, nybyggeri og renoveringer. Disse opslag har været meget populære og med mange visninger.

FAB har som forsøg opstartet en profil på on-line foto-tjenesten Instagram, som med sin foto-drevne kommunikation i højere grad er rettet mod unge brugere. Dette forsøg evalueres halv-årligt for at se, om det giver noget ift. branding og markedsføring.

Følg FAB på Instagram

fab_boligervileveri



FAB er også begyndt at bruge QR-koder i kommunikationen med beboere – hvor de på en smart og let måde kan få nyttig og vigtig info om deres bolig gennem deres telefoner og tablets. 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. Dertil arbejdes der strategisk med at optimere FABs tilstedeværelse på de store søge-sider som f.eks. Google.

UDLICITERING AF FÆLLESVASKERIER

De sidste af FABs fællesvaskerier er nu blevet udliceret og sat i drift. Det betyder, at eksterne leverandører driver vaskerierne, og FABs lejere afregner direkte til disse leverandører – fortsat til fornuftige vaskepriser. Fremover undgår boligafdelingerne dermed at skulle spare op til vedligehold og indkøb af vaskemaskiner, og der spares ressourcer i den enkelte boligafdeling ift. den tidligere drift af fællesvaskerierne.

IT OG DIGITALISERING

FAB har ibrugtaget et større HR-system, HR-On, der i dag klarer mange af opgaverne omkring rekruttering i forbindelse med stillingsopslag, ansættelse og opstart af nye medarbejdere. Dette er allerede implementeret og har været brugt med stor succes i forbindelse med flere ansættelsesrunder i 2020/2021. Desuden indeholder HR-On et komplet HR-system, der kan bruges som både et professionelt medarbejderkartotek og som et ledelsesværktøj. Denne del af systemet vil blive implementeret i efteråret 2021.

Udover at dette system letter mange arbejds-gange, så understøtter systemet også de mange krav der er for bl.a. oplysninger om ansøgere og medarbejdere i reglerne omkring GDPR.

Den videre udvikling i FAB strategiske partnerskab omkring digital udlejning med fire andre boligorganisationer (Vibo, AAB København, AAB Århus og FA09) om digitalisering af hele le-je-processen er fortsat i det forgangne år. Det vil bl.a. betyde at FABs beboere fremover vil kunne opsiges deres bolig via hjemmesiden og dermed sætte gang i hele processen for opsigelse og genudlejning allerede med opsigelsen.

Systemet I-opgaver, der er et digitalt opgavestyringssystem, er blevet implementeret i flere driftscentre, og efter evaluering og tilretninger med hjælp fra disse afdelinger, vil systemet blive udrullet til resten af ejendomskontorerne.

Medarbejderne på administrationskontoret har fået udleveret en taske eller rygsæk med det mest nødvendige IT-udstyr til hjemmearbejde således, at medarbejderne let kan arbejde hjemmefra, når der er brug for det. Det er muligt for medarbejderen at koble op til selskabets systemer hjemmefra og udføre arbejdet på samme vis, som hvis man sad på kontoret.

Under Corona-nedlukningen blev det mere almindeligt med online-møder og i dag har alle FABs medarbejdere mulighed for via PC, iPad eller mobiltelefon at deltage i online-møder via f.eks. Teams eller Zoom. Denne mulighed er blevet benyttet flere gange med stor succes, og det gav under Corona-nedlukningen faktisk mulighed for at medarbejderne kunne være lidt sociale via disse platforme, hvor man kunne se hinanden på skærmen.

Online-møder kan ikke altid erstatte fysiske møder, men i nogle tilfælde er de rigtigt gode og meget effektive, så de er helt sikkert kommet for at blive.

Den generelle sikkerhed for selskabets udstyr er blevet højnet med systemet intune. Systemet sikrer på meget højt niveau, at selskabets data ikke kan tilgås af andre, hvis noget udstyr skulle falde i de forkerte hænder. Desuden er intune et meget sikkert værn mod f.eks. hacker-angreb og anden IT-kriminalitet, da udstyret bliver sikret med grundig systemgenkendelse eller to-faktor godkendelse ved logon.

EFFEKTIV DRIFT – PÅ VEJ MOD NÆSTE OM GANG

Arbejdet med hvad der skulle vise sig kun at være første omgang af 'Effektiv drift' blev afsluttet ved årsskiftet 2020/2021. Målet var at hele den almene branche skulle opnå en årlig samlet besparelse på driften på kr. 1,5 mia., og det mål blev nået. – Faktisk blev der opnået besparelser på kr. 200-300 mio. mere end målet.

FAB har i den forbindelse også klaret sig flot, og der er opnået en lang række besparelse via en lang række tiltag de seneste år. Desuden er flere tiltag igangsat, men besparelserne er ikke hentet hjem endnu, så flere gevinster ligger lige om hjørnet.

FABs afdelinger og organisationen som helhed bliver målt op imod andre sammenlignelige almene boligorganisationer i Region Syddanmark, og her placerer FAB sig flot blandt de bedste.

Faktisk har FAB gjort det så godt, at vi flere gange er blevet bedt om at holde oplæg omkring,

hvordan vi har arbejdet med "Effektiv Drift" i vores organisation. – Så vi kan godt være stolte af det arbejde som rigtigt mange medarbejdere i FAB har været en stor del af de seneste år.

Der er blevet udarbejdet en grundig evaluering af den proces og det store arbejde, som der har været lavet i forbindelse med hele "Effektiv Drift"-projektet i FAB, og den viser dels hvor meget der er opnået og dels hvor omfattende dette arbejde egentlig har været.

...men det stopper ikke her, for allerede inden "Effektiv Drift" stoppede med udgangen af 2020, havde regeringen besluttet, at der skulle laves en "Effektiv Drift 2.0" med samme mål om samlet besparelse på kr. 1,5 mia. for branchen som helhed (dog med en 'rabat' for mer-besparelsen fra første omgang) i de kommende år.

Så FAB arbejder videre med "Effektiv Drift", hvor der denne gang skal ses på lidt andre parametre, end der var fokus på i første omgang.

I løbet af efteråret 2021 opstartes processen, og så vil arbejdet fortsætte de næste år.

FYSISKE HELHEDSPLANER

Korsløkkeparken C (Jens Juels Vej), afd. 33:

Renoveringen af 225 boliger blev opstartet i februar 2021, og Hansson & Knudsen er hovedentreprenør på byggeriet, som forventes færdigt i foråret 2023.

Højstrupparken, afd. 51:

Hovedentreprenøren Enemærke & Petersen startede renoveringen af 587 boliger i starten af

2020, og ca. 1/3-del af boligerne er færdigrenoverede. Byggeriet bliver bæredygtighedscertificeret, og renoveringen forventes færdig i foråret 2023.

Fyrreparken, afd. 15:

I foråret 2020 startede renoveringen af 478 boliger og opførelsen af et nyt fælleshus. Byggeriet bliver bæredygtighedscertificeret, og Hansson og Knudsen er hovedentreprenør på byggeriet, som forventes færdigt i sommeren 2023.

Riisingsparken, afd. 61:

Igangsætningen af helhedsplanen blev forsinket da Riisingsparken kom på "den hårde ghattoliste" i december 2020. I foråret 2021 blev der i henhold til lovgivningen udarbejdet en udviklingsplan for området, som betyder, at en del af boligerne i Riisingsparken skal omdannes til henholdsvis ungdoms- og ældreboliger. Udviklingsplanen har ikke betydning for helhedsplanens fysiske rammer, og helhedsplanen forventes godkendt i byrådet i slutningen af 2021, hvorefter projektet skal i EU-udbud, og forventes igangsat i slutningen 2022 med en forventet byggeperiode på ca. 2 år. Den godkendte infrastrukturplan i Riisingsparken afventer opstarten af helhedsplanen, og forventes færdig samtidig med helhedsplanen i starten af 2025.

Birkeparken, afd. 15:

Birkeparken er omfattet af udviklingsplanen i Vollsmose, som betyder, at der skal nedrives 200 boliger. Der er det sidste år arbejdet med en fysisk helhedsplan, som i efteråret 2021 skal til afstemning ved beboerne, og efterfølgende godkendes af Odense Byråd og Landsbyggefonden. Renoveringen forventes opstartet i foråret 2022 med en forventet byggeperiode på ca. 3 år.

Screening af afdelinger:

I forbindelse med en screening af FABs afdelinger blev der udvalgt 3 afdelinger, hvor der skulle laves prækvalifikationsansøgning til en fysisk helhedsplan til godkendelse i Landsbyggefonden. De 3 afdelinger er Fåborg, afd. 45, Nedergården afd. 14 og Mosegårdsparken B afd. 12. I juni 2020 var Landsbyggefonden på besigtigelse i de 3 afdelinger, og de blev alle prækvalificeret. Der skal nu laves yderligere undersøgelser, hvorefter der skal udarbejdes en egentlig helhedsplan, som skal til afstemning hos beboerne i de 3 afdelinger. Godkendelsesprocessen er lang, så det er vanskeligt at sige, hvornår helhedsplanerne forventes fysisk igangsat.

Infrastrukturplanen i Vollsmose

Arbejdet med infrastrukturplanen har pågået det seneste år, og den nye bygade blev afleveret 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 2023/2024.

Vi går den grønne vej

DET GRØNNE UDVALG

Det grønne udvalg har igennem det seneste år arbejdet med mange nye grønne tiltag, og udvalgets medlemskreds er udvidet, så der nu også kan deltage formænd og beboere, som ikke sidder i organisationsbestyrelsen.

Det grønne udvalg har blandt andet indgået en partnerskabsaftale med foreningen "Vild med Vilje", og har bevilget midler til 10 afdelinger, som ønsker at arbejde med mere biodiversitet i deres grønne områder i afdelingerne.

Arbejdet med udarbejdelsen af FABs strategi for el-ladestandere er også igangsat, og budskabet om det bæredygtige byggeri er udbredt til vores beboere igennem en Pixi-bog.

MANGE NYE 'SMÅ' BEBOERE I FAB

Som en del af de 'grønne' tiltag i FAB huser FAB nu 20 stk. såkaldte Insekthoteller, hvor en masse insekter kan bo og dermed være med til at sætte deres præg på de omkringliggende områder samt være med til at udvikle biodiversiteten i hotellets nærområder.

EL-BILERNE VINDER FREM

I FABs boligafdelinger kører der allerede nu 11 el-biler rundt, og når andre maskiner/traktorer skal udskiftes rundt omkring i boligafdelingerne, så undersøges det, om en el-bil vil være den bedste løsning, idet el-bilerne er langt mere miljøvenlige og støjer mindre end de almindelige traktorer. Erfaringerne med de nuværende el-biler er gode, så den udvikling vil fortsætte.

FAB er blevet projektleder for et større projekt omkring opsætning og brug af el-ladestandere i boligafdelingerne under AlmenNet. Det er et stort landsdækkende projekt, der skal analysere og afdække mulighederne og 'best practice' for etablering af el-ladestandere i almene boligafdelinger.

Der er mange udbydere, og målet er at finde den bedste løsning både mht. fleksibilitet og økonomi for afdelingen overordnet set og samtidig for den enkelte beboer.

DGNB-BYGGERI

DGNB er en internationalt anerkendt certificering, der er udviklet i Tyskland. (DGNB = Deutsche 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.

Desuden er der for nyligt introduceret "DGNB hjerte", der er en overbygning til DGNB certificeringen, som fokuserer endnu mere på at skabe et godt indeklima og sunde bygninger. Dvs. skærpe kravene til luftkvaliteten, termisk indeklima, god akustik, visuelt (dagslys og lydisolering) og arkitektonisk kvalitet.

Der kan findes flere oplysninger om DGNB i Danmark her: <https://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.



'Vild med vilje' i Syrenlunden - Brenderup



Insekthotel i Herluf Trolle Parken

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 regi af udviklingsplanen for Vollsmose arbejdes fortsat med etablering af et arealudviklingsselskab 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.

Ghettolisten 2020 betød desværre, at Solbakken blev en hård ghetto, og at der dermed skulle udarbejdes en lovbestemt udviklingsplan for området inden juni 2021.

Planen blev udarbejdet og godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 27/5 2021. 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.

Juni 2021 blev der indgået aftale mellem regeringen (S), V, DF, SF, KF og LA - aftalen "Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund". Aftalen sikrer, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen betyder bl.a. at der indføres en ny kategori af boligområder – "forebyggelsesområder". Det har betydning for FAB, da Korsløkkeparken Øst er på listen over forebyggelsesområder.

Området kom af ghettolisten december 2020 og undgik dermed at blive hård ghetto. I Korsløkken udlejes fortsat med fleksibel udlejning med henblik på en blandet beboersammensætning.

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 medskaber i byudviklingen. Samarbejdet har blandt andet sikret en koordineret indsats mod bandekriminalitet i Odense, hvor boligorganisationerne har været i tæt samarbejde med Fyns Politi. I det forgangne år har drøftelserne i strategigruppen bl.a. omhandlet udlejning, udsatte boligområder og ghettoer, monitorering af boligafdelinger samt supplerende boligsociale indsatser.

BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER

Alle boligsociale helhedsplaner i Odense er nu samlet i BoligSocialt Hus (BSH). Den 1. august 2020 trådte den nye organisering i kraft under én fælles bestyrelse. 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.

Den 1. januar 2021 trådte en ny plan i kraft for Vollsmose og 1. juni 2021 en ny plan for Kors-

løkken, Rising og Ejerslykke. BSH dækker således boligområderne Korsløkken, Rising, Vollsmose, Ejerslykke – i alt 17 boligafdelinger og ca. 12.000 beboere. Der arbejdes med indsatsområderne uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborgerskab og herunder en række aktiviteter.

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

DEMENSVENLIG BOLIGORGANISATION

FAB indgik i 2020 en samarbejdsaftale med Alzheimerforeningen og Odense Kommune om projekt RUM'lighed, som er støttet af Trygfonden.

Projektets formål er at give boligorganisationernes driftspersonale, kommunalt ansatte, beboere, frivillige og andre i det nære civilsamfund bedre mulighed for at forstå, hvilke konsekvenser demenssygdom har, samt hvordan man kan hjælpe aleneboende med demens.

FAB har sammen med en konsulent fra Odense Kommune gennemført kursusforløb for FABs medarbejdere i driften. 65 medarbejdere har været på kursus og kan kalde sig 'demensvenner'. To afdelingsbestyrelser (Tofteparken A og B) er også blevet 'demensvenner'.

Samarbejdet og kursusforløbene for medarbejdere og bestyrelser betyder, at FAB nu kan kalde sig 'demensvenlig boligorganisation'.



Et hold af FABs demensvenner

Vi ønsker glade og engagerede medarbejdere

ORGANISATION

Ny organisering i FAB af flere omgange
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" fik deres egne afdelinger og dermed står stærkere og med flere ressourcer til de specifikke områder. På samme måde blev HR-delen klarere defineret i organisationen. Dette skete som en naturlig og samtidig nødvendig del af det store arbejde, der er på områderne i forbindelse med FABs strategi.

Den 1. januar 2021 blev der ændret på organisationen i Teknik og Drift, således at den personalemæssige ledelse af Driftscentrene blev samlet under den nyansatte Driftschef, mens bygninger og den daglige drift i de berørte afdelinger fortsat blev håndteret af inspektørerne. Dette skete for at samle og udnytte ressourcerne for de enkelte fagområder på bedste vis.
(se desuden afsnittet, "Nyt siden regnskabsafslutningen")

DRIFTSCENTER MIDTBYEN

Den 1. november 2020 blev de hidtidige ejendomskontorer i Nedergården og Klostergården samlet til Driftscenter Midtbyen, hvor de nu har fælles base 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 AARHUS

FABs VirksomhedsNævn var i efteråret 2020 på et

inspirationsbesøg hos vores kolleger hos Boligkontoret Aarhus for at høre om, hvordan de arbejder med medarbejdertrivsel og arbejdsglæde. Det var et besøg der gav mange gode idéer, og nogle af disse er der efterfølgende blevet arbejdet videre med i FAB. Besøget bekræftede desuden, at vi i FAB er godt med på mange områder og generelt på rette vej.

SAMARBEJDE PÅ TVÆRS

FAB har gennem de seneste 6-7 år arbejdet mere og mere projekt-baseret og samarbejdet på tværs af organisationen, hvilket stiller krav til samarbejde og koordinering på tværs af FABs afdelinger og fagligheder.

I forbindelse med vores projektarbejde har vi løbende evalueret praksis og udviklet en FAB-projektmodel og dertilhørende projekthåndbog som fælles rettesnor og ramme for det fremtidige projektarbejde.

På grund af Corona blev implementering og undervisning i ny projektmodel udskudt til efterår/vinter 2021, hvor implementerings-processen igangsættes.

GOD LEDELSE

I FABs strategi er der en klar ambition om, at FAB skal have dygtige ledere, der kan bedrive god ledelse til gavn for opgaveløsningen og deres medarbejders trivsel – uanset hvor i FABs organisation man sidder.

For at styrke strukturen og ansvarsfordelingen i driften har FAB etableret sin 3. ledergruppe – driftsmestrene – der har været igennem et fælles lederudviklingsforløb med blik for effektiv drift og samarbejdet på tværs af FABs 4 store driftscentre.



FABs øverste ledelse har også arbejdet med udvikling af deres strategiske ledelses-værktøjer og er igennem et udviklingsforløb, hvor fokus særligt har været på overblik og koordinering af driften og udviklingen af FAB i 2021 – også ift. FABs mange strategiske målsætninger.

Dertil har alle ledere med personale-ansvar været igennem et fælles kortere forløb omkring personaleledelse, med fokus på fælles kurs, koordinering og samarbejde, samt HR -jura.

REKRUTTERING OG KOMPETENCEUDVIKLING

FAB har optimeret sin onboarding af nye medarbejdere ved at køre fælles introforløb som en investering i en mere effektiv opstart. Introforløbet byder på en indføring i vores almene sektor, FABs historie, strategi, kultur, organisation, beboere og mange boliger og afdelinger. Det giver en mere effektiv opstart af nye medarbejdere, når de lærer 'løbebanen' at kende – og i øvrigt også bygger relationer til andre nye FAB-medarbejdere.

MTU I 2021

I foråret 2021 blev der gennemført endnu en MTU i FAB. Igen viste den udarbejdede rapport, at medarbejderne generelt set trives godt i FAB, og at de er glade for at gå på arbejde. I forhold til den første MTU fra 2019 var der positiv udvikling på bedømmelsen af lederne i FAB,

og det tyder dermed på, at den målrettede ledelsesudvikling som har været gennemført i FAB igennem de sidste par år nu bærer frugt. Der er generelt god tillid til både medarbejdernes nærmeste ledelse og den øverste ledelse.

Samarbejdet på tværs i FAB fik lidt lunkne målinger i MTU'en i 2019, men her var der også forbedringer at spore i rapporten fra 2021. Der er stadig plads til forbedring, men vi er på rette vej, og flere medarbejdere oplever nu et bredere og bedre samarbejde på tværs af afdelinger og arbejdsfunktioner.

Igen i 2021 viste MTU'en dog, at en del medarbejdere i FAB fortsat oplever et arbejdspress i hverdagen, og der er allerede taget hul på at arbejde med både forståelsen og håndteringen af arbejdspress både for den enkelte medarbejder, mellem kolleger og fra lederens side.

I foråret 2021 blev der således gennemført en række online-foredrag omkring stress og arbejdspress (de blev afviklet online pga. Corona), og i efteråret 2021 bliver der fulgt op med endnu et tiltag, ligesom andre aktiviteter er i planlægningsfasen.



Nyt siden regnskabsafslutningen

ÆNDRING PÅ ORGANISERING I FAB

Pr. 1. oktober 2021 overgik Jens Svane til en stilling som Chefkonsulent for Teknik og Miljø, hvor Jens med baggrund i sine mange års erfaring skal arbejde målrettet med en lang række projekter indenfor dette felt. Samtidig blev Betina Gagsch udnævnt til Teknisk chef, hvor hun overtager den stilling efter netop Jens Svane. Betina startede i FAB 1. januar 2021 som Driftschef, og overgik så naturligt til stillingen som Teknisk chef. Hun har i en tidligere stilling været Teknisk chef, så hun kommer også med en god erfaring på området.

INDFLYTNING I KONGENS KARRÉ

Den 1. og 15. juli 2021 var der indflytning i Kongens Karré, hvor der flyttede glade beboere ind i de 84 nyopførte boliger med en meget central placering i Odense Bymidte som nabo til TV-2 og ganske få hundrede meter til gågaderne. Kongens Karré ligger desuden godt placeret i forhold til den kommende letbane i Odense.

ORGANISATIONSBESTYRELSENS STUDIETUR

Den 7. – 9. september 2021 var FABs organisationsbestyrelse på studietur til Hamborg, hvor de havde et tætpakket program med en række besigtigelser og præsentationer. På studieturen så bestyrelsen flere forskellige bydele og kunne finde en masse spændende inspiration i, hvordan der bliver tænkt og bygget i Hamborg.

På studieturen kunne bestyrelsen bl.a. se hvordan man i Hamborg også forsøger at tænke 'det grønne' ind i nybyggeri og renoveringer, ligesom der også i Hamborg mange steder var indtænkt

fællesskab mellem beboerne, og plads til beboere med forskellige udfordringer. – Meget tæt på de almene tanker i Danmark.

ORGANISATIONSBESTYRELSEN PÅ KURSUSWEEKEND

Weekenden den 4-5 september var der kursus i bedre almen ledelse og almene boligselskabers opgave i samfundet.

FABs organisationsbestyrelse deltog og hørte på 1. dag bl.a. et foredrag af Andreas Kamm; tidligere direktør i Dansk Flygtningehjælp, omkring "Bedre almen ledelse".

Der var desuden et foredrag med Ulrik Wilbek (tidligere landsholdstræner for kvindelandsholdet/herrelandsholdet), nu borgmester i Viborg kommune, hvor han delte erfaringer omkring udfordringer i boligområder, og om hvordan de har løst dem i samarbejde med de almene boligorganisationer, hvor der bl.a. var blevet set på hvilke beboere der skulle bo hvor; et system som har virket rigtig godt i Viborg. Da Ulrik Wilbek samtidig er formand for KL, har han gode muligheder for at føre gode erfaringer ud til hele Danmark.

På 2. dag blev der sluttet af med et emne om bedre velfærd i samfundet med hjælp fra de almene boligorganisationer, hvor der var gode indlæg fra BLs ledelse.

FABs bestyrelsen kunne tage hjem fra nogle gode kursusdage med en masse stof til eftertanke.

STIFTENDE MØDER I FIRE NYE BOLIGAFDELINGER

I juli 2021 var der stiftende møde i Gartnerbyens ungdomsboliger i Odense. Der kom desværre kun én beboer til mødet, og da vedkommende ikke var interesseret i at være kontaktperson, er det håbet, at der vil være større interesse for beboerdemokratiet til det ordinære møde i foråret 2022.

Ligeledes i juli 2021 var der stiftende møde i Tankerfuld II i Svendborg, og her var der til gengæld stort fremmøde fra beboerne. Der blev valgt en bestyrelse på tre medlemmer samt to suppleanter, og mødet vedtog, at formanden vælges separat.

Det sidste stiftende møde i juli var Plums Gård i Assens, og her var der også stort fremmøde. Plums Gård fik valgt en bestyrelse på fem medlemmer samt to suppleanter, og også her blev det vedtaget, at formanden vælges separat.

I oktober kom turen så til Kongens Karré i Odense, og også her var der stort fremmøde til det stiftende møde. Beboerne valgte en bestyrelse på fem medlemmer samt to suppleanter, men her besluttede mødet, at bestyrelsen selv konstituerede sig, for at lære hinanden bedre at kende, inden formanden blev valgt, og så måske overveje til det ordinære afdelingsmøde i foråret 2022, om der skal stilles forslag om, at formanden vælges separat.



Xylofon i Korslækkehaven - Odense

Afdelingerne

AFD. 01 NÆSBYVÆNGET

I forbindelse med at eksisterende skrænter skrider pga. en tætliggende bæk, er der foretaget skræntsikring ved at slå funderingspæle i og udføre opbygning af ny jordbund med armeringsnet.

Udskiftning af udvendige døre & vinduer i hele afdelingen fra træ til træ/aluminium med 3 lags glas. Dette vil give stor besparelse på driftsøkonomien og varmeregningen.

AFD. 03 STENLUNDEN

Udførelse af sokkelsikring på Stenlunden 2 & 4 da begge huse synker pga. at de ligger på kanten af en tidligere grusgrav.

AFD. 04 MOSEKROGEN

Der er udført projekt og afholdt licitation på tagprojekt, projektet blev vedtaget på afdelingsmødet d. 17.06.2021 og igangsættes i efteråret 2021.

AFD. 05 SKOV-PARKEN

Hele afdelingen har fået foretaget udskiftning af varmtvandsbeholdere til varmeveksler, dette giver foruden en bedre varmeøkonomi bedre plads i bryggerset.

AFD. 06 LERVADPARKEN

Der er på Skrænten foretaget tagrenoveringer på boliger og fælleshus. Her er tagfladerne udført med røde tagsten for at bevare det oprindelige æstetiske udtryk. Stern samt vindske der er udført som vedligeholdelsesfrie.

AFD. 08 KLØVERPARKEN

Igangsættelse af dør- & vinduesudskiftning i hele afdelingen fra træ til træ/aluminium med 3 lags glas. Eksisterende beklædning mellem elementerne er blevet erstattet med bedre isolering

og vedligeholdelsesfri beklædning. Dette vil give en god besparelse på driftsøkonomien og varmeregningen.

AFD. 11 MOSEGÅRDS-PARKEN

Der er etableret belysning i terræn ved adgangsveje og stien ved de grønne områder samt nye lamper ved hoveddøre, det giver en god belysning samt øget tryghed i aften- og nattetimerne. Beboerhuset har gennemgået en større renovering. Her blev der blandt andet lavet nye overflader, aircondition, nye gulvbelægninger, nyt og større køkken, da væggen til det gamle bestyrelseslokale blev fjernet og m2 blev lagt til det nye køkken.

Fjernvarme Fyn kom endnu engang på besøg i afdelingen for at skifte de gamle fjernvarmerør. I den forbindelse blev vandstik på Bellisvej, Mimosvænget og Valmuevænget skiftet.

AFD. 12 MOSEGÅRDS-PARKEN B

Så kom der lidt til børnene i afdelingen; der er kommet ny legeplads på Primulavej, og ved Lathyrusvej er legepladsen renoveret og omlagt samt tilføjet lidt nyt.

Fjernvarme Fyn kom på besøg for at skifte de gamle fjernvarmerør, i den forbindelse blev vandstik skiftet.

AFD. 25 HERLUF TROLLE PARKEN

Der er taget hul på den store køkkenrenovering i afdelingen. I skrivende stund er pulje 1 ved at være udført, og pulje 2 går i gang ved årsskiftet 21/22.

AFD. 26 NIELS BOHR PARKEN

Hele afdelingen har fået udført algebehandling af tagflader.

Hen over vinteren har ejendomsfolkene renoveret lidt på fælleshuset, her har de blandt andet sat nye troldekt-lofter op samt diverse andre småting.

AFD. 41 MELLEMLEDET

På Møllerkæret, beliggende i centrum af Kerteminde er der udført projekt og licitation på dør- & vinduesudskiftning, projektet blev vedtaget på afdelingsmødet d. 15.06.2021 og igangsættes i efteråret 2021.

AFD. 46 NYBORG

I afdelingen er der lagt Fibernet ind i alle boliger. På den måde fremtidssikrer vi boligerne i FAB, da vi mærker en støt stigende efterspørgsel på hurtigere internet i forbindelse med streaming osv. Der er malet opgange på Solvænget samt lagt ny gulvbelægning på trapper og reposer.

AFD. 51 HØJSTRUPPARKEN

Højstrupparken oplevede desværre en meget stor brand som berørte omkring 42 lejemål, heldigvis var der ikke nogen personskade og alle der var tilknyttet ydede en stor indsats. Genopbygningen er meget omfattende men da det er delt i opgange vil vi arbejde på at lave delafleveringer så det bliver muligt at tage boligerne i brug hurtigst muligt.

AFD. 72 HINDEMAEVEJ

Afdelingen har fået udført algebehandling af tagflader. Facader samt vinduer er frisket op, de er blevet renset ned og malet, ligeledes er trappeopgangene også malet.

AFD. 78 RIDDERHATTEN

Ungdomsboligerne har fået renoveret skurene, væggene er blevet udført med vedligeholdelsesfrie eternitplader i farven antracit samt montering af nye døre.

AFD. 107 SKJOLDVÆNGET

På ekstraordinært afdelingsmøde den 7. juli 2020, godkendte mødet et større renoveringsprojekt i afdelingen.

Projektet omfatter udskiftning af samtlige døre og vinduer, tagrender, samt udskiftning af beklædning på gavle, og levering af 51 nye skure.

Der blev på mødet nedsat et byggeudvalg, som er en del af beslutningsprocessen

Arbejdet udføres i hovedentreprise og forventes afsluttet ultimo 2021. Den samlede anlægsomkostning udgør kr. 9.171.628,00 inkl. moms.



Skjoldvænget

Regnskabspraksis

Balance

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.

nemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen mv. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 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.

ADMINISTRATIONSBRIDRAG

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

BYGGESAGSHONORAR

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

MATERIELLE ANLÆGS- AKTIVER

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 5 år Driftsmidler/inventar 5 år IT 2-3 år Aktiver med en kostpris under DKK 50.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi på balancedagen.

TILGODEHAVENDER

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

VÆRDIPAPIRER

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

LANGFRISTEDE GÆLDSFOR- PLIGTELSE

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 GÆLDSFOR- PLIGTELSE

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.

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 gen-



**HAVE A
FAB DAY
TOGETHER**