

Forvaltningsrevision 2022

■ mere end en bolig

INDHOLDSFORTEGNELSE

Introduktion.....	3
MÅL: I 2033 HAR VI FLEST ALMENE BOLIGER I KØBENHAVN	4
1.1 Nybyggerier	4
MÅL: I 2033 HAR VI DE MEST ATTRAKTIVE ALMENE BOLIGER OG BOLIGOMRÅDER I KØBENHAVN6	
2.1 Almindelig vedligehold.....	6
2.2 Bygningsfysiske helhedsplaner og renoveringer	6
2.3 Boligsocialt arbejde.....	8
2.4 Overtrædelser af husordenen	10
MÅL: I 2033 HAR VI STYRKET VORES IDENTITET	13
3.1 Ventelister	13
3.2 Fraflyttere.....	13
3.3 Udsættelser.....	15
3.4 Indflytninger.....	16
3.5 Tab ved fraflytning.....	17
3.6 Ikke-planlagt tomgang.....	18
MÅL: I 2033 HAR VI EN STÆRK GRØN OG SOCIAL PROFIL.....	20
4.1 FN's 17 verdensmål	20
4.2 Grøn strategi.....	20
4.3 Grønne regnskaber.....	22
4.4 Job og uddannelse	23
MÅL: I 2033 HAR VI STYRKET BEBOERDEMOKRATIET	25
5.1 Afdelingsmøder	25
5.2 Afdelingsbestyrelser	26
5.3 Kurser for beboere og beboervalgte.....	26
MÅL: I 2033 ER VI BRANCHENS FRONTLØBERE	28
6.1 Effektiv drift	28
6.2 Effektive indkøb.....	30
6.3 Digitalisering.....	30
6.4 Sundhed og trivsel	31
6.5 Arbejdskapital.....	32
6.6 Dispositionsfond	32

INTRODUKTION

Dette er fsb's forvaltningsrevision 2022. Forvaltningsrevisionen har til formål at vurdere, om fsb lever op til krav om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Derudover redegøres for økonomistyringen i fsb og egenkontrol i henhold til driftsbekendtgørelsens §70.

Effektivitet, produktivitet og sparsommelighed er en integreret del af processerne i fsb. Bedre udnyttelse af ressourcerne i ejendomsdriften og administrationen samtidig med nybyggerier og dermed tilgang af boliger giver mulighed for at administrere og drifte flere boliger uden proportional tilgang af ressourcer.

I fsb's forretningsstrategi "fsb på vej" har organisationsbestyrelsen vedtaget målsætninger, som hele organisationen arbejder på at have opfyldt i 2033, når fsb fylder 100 år.

Målsætningerne er:

- I 2033 har vi flest almene boliger i København
- I 2033 har vi de mest attraktive almene boliger og boligområder i København
- I 2033 har vi styrket vores identitet
- I 2033 har vi en stærk grøn og social profil
- I 2033 har vi styrket beboerdemokratiet
- I 2033 er vi branchens frontløbere

fsb's administrative ledelse anvender forvaltningsrevisionen som strategisk styringsinstrument. Derudover benyttes rapporten i en række andre sammenhænge. Revisionen gennemgår hovedtemaerne og vurderer, om der er behov for yderligere uddybninger. fsb's organisationsbestyrelse drøfter forvaltningsrevisionen hvert forår. Endelig bringes forvaltningsrevisionen op i styringsdialogen med Københavns Kommune, hvor fsb's overordnede styring og ledelse drøftes.

I 2022 har krigen i Ukraine og urolige finansmarkeder præget dagligdagen, med blandt andet stigende priser til følge. Dette kunne mærkes både af beboerne, men også i den daglige drift. For at modarbejde opsigelser grundet huslejerestancer indgik fsb en rådgivningsaftale med Forbrugerrådet Tænk og indførte blandt andet en ordning, der giver beboerne længere tid til at betale efterregninger på el, vand og varme. Samtidigt forblev fsb mange boligsøgendes førstevalg, og ventelisten voksede også i 2022.

Det sociale sammenhold i mange boligområder understøttes af boligsociale helhedsplaner. Det er en kerneopgave for fsb at tilbyde gode og sunde boliger for alle uanset økonomisk eller social status, og der er fokus på boliger og boligområders bæredygtighed og klimaaftryk.

Miljøet har længe spillet en vigtig rolle i fsb's arbejde og grønne områder og sunde omgivelser har optaget fsb's beboere. fsb's grønne strategi fastlægger, hvordan fsb udmønter forretningsstrategiens mål om, at fsb i 2033 har en stærk grøn profil. I 2022 er der for første gang gjort status på indsatsområderne.

MÅL: I 2033 HAR VI FLEST ALMENE BOLIGER I KØBENHAVN

- Vi er i vækst og har i 2033 18.000 almene boliger og er stadig dem med flest almene boliger i København.
- Vi har bygget 1.000 nye almene boliger i det øvrige hovedstadsområde.
- Vi har bygget nye boligtyper, så vi kan tilbyde et varieret boligtilbud til nuværende og kommende beboere i alle livets faser - også i de situationer, hvor livet ikke er nemt eller ændrer sig.

1.1 Nybyggerier

57 nye boliger og 1400 flere på vej

fsb har gennem de seneste år arbejdet for at vækste, således at vi kan leve op til vores mål om at have 18.000 almene boliger i København i 2033 og yderligere 1000 boliger i Københavns omegn.

fsb bygger og udvikler ungdomsboliger, familieboliger, seniorboliger, bofællesskaber og plejeboliger. Det er vigtigt for fsb, at vores byggerier opføres så bæredygtigt som muligt inden for de rammer almene boliger opføres under. fsb arbejder for at de fysiske rammer er optimale, at udearealerne er attraktive for beboerne og at fællesarealer generelt udformes til brug for mange forskellige aktiviteter.

fsb har i 2022 idriftsat 57 ungdomsboliger og er i gang med at bygge og planlægge yderligere 1400 boliger. Ved byggeri af almene boliger opnås der huslejer, der er langt billigere end andre ejerformer.

Her har fsb færdiggjort nybyggerier i 2022:

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| • Magnoliahus, Valby | 57 ungdomsboliger, byggefasen |
|----------------------|-------------------------------|

Her bygger fsb:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • Sundbo, Amager | 22 seniorboliger, skema A modtaget i december 2020 |
| • Sundparken Plejecenter, Amager | 80 plejeboliger, skema A modtaget januar 2022 |
| • Kanalgården, Amager | Ca. 52 ungdomsboliger, planlægningsfasen |
| • Nuuks Plads, Nørrebro | Ca. 20 ungdomsboliger, planlægningsfasen |
| • Fabrikshusene, Nordhavn | Ca. 120 ungdomsboliger, planlægningsfasen |
| • Fælledbyen 1, Amager | Ca. 108 familieboliger, planlægningsfasen |
| • Fælledbyen 2, Amager | Ca. 75 boliger, type ikke fastlagt |
| • Køge Nord, Køge | Ca. 42 familieboliger |
| • Allergrunden, Valby | Ca. 60 boliger type ikke fastlagt |
| • Postbyen, København K | Ca. 100 familieboliger |
| • Islands Brygge, Amager | Ca. 50 boliger |
| • Tingbjerg Kollegiet, Nordvest | Ca. 216 ungdomsboliger |
| • Jernbanebyen, Vesterbro | Ca. 90 boliger |
| • Carlsbergbyen | Ca. 215 boliger, forskellige typer |
| • Fuglebakkevej, Frederiksberg | Ca. 25 boliger, type ikke afklaret |
| • Udvidelse af Tingbjergkollegiet | Ca. 216 ungdomsboliger |
| • Bystævneparken | Ca. 250 plejeboliger |
| • Drejervej | Ca. 50 familie- og ungdomsboliger |

På Grøntorvet i København har fsb opført Magnoliahus med 57 ungdomsboliger. Boligerne er placeret i en bebyggelse med en blanding af almene ungdomsboliger og private ungdomsboliger. fsb's boliger udgør 25% af det samlede byggeri, hvor de øvrige boliger udlejes af FB Gruppen, med DEAS som administrator. Boligerne opføres med et socialt fællesrum og opholdsaltaner. Dertil anlægges en fælles gårdhave, der kan benyttes af både almene og private lejere, hvilket skaber grundlag for et godt miljø beboerne imellem.

Øvrige nye boliger

fsb har i 2022 vundet konkurrencen om at bygge på det sidste byggefelt i Carlsbergbyen. Her skal der opføres 215 boliger i et "byfællesskab" med en blanding af familie- og ungdomsboliger. fsb skal ligeledes bygge i Jernbanebyen; her er det fortsat under afklaring, hvilket byggefelt fsb vil blive tildelt. Endeligt er der indgået aftale om at opføre en bebyggelse på Frederiksberg, på grunden ved siden af fsb's ungdomsboliger "Engbakken".

I 2022 er Kollegiet Tingbjerg med 270 ungdomsboliger blevet en del af fsb. Kollegiet har tidligere været en selvejende institution, som blev administreret af fsb.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- *fsb arbejder fortsat på at bygge i København og fremover ligeledes i det øvrige hovedstadsområde.*
- *fsb ønsker at bidrage til en blandet by, hvor folk med almindelige indtægter har råd til at bo.*
- *fsb tilstræber at få mest mulig værdi for de investerede midler ved at sikre en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet.*

MÅL: I 2033 HAR VI DE MEST ATTRAKTIVE ALMENE BOLIGER OG BOLIGOMRÅDER I KØBENHAVN

- Vores boliger og bygninger fremstår sunde og velholdte, fordi de er vedligeholdt og renoveret, når det har været nødvendigt.
- Vi har anvendt bæredygtige løsninger, så vi tilbyder nuværende og kommende beboere bæredygtige boliger i bæredygtige ejendomme.
- Vi har medvirket til at udvikle og styrke vores boligafdelinger og beboernes nærområder, så der er et levende miljø med mange forskellige former for fællesskab.
- Vi har været en aktiv samarbejdspartner i byudviklingen og dermed en samarbejdspartner, der har bidraget til at opfylde den gældende boligpolitik i de kommuner, hvor vi har boliger.

2.1 Almindelig vedligehold

Siden 2013 har fsb udarbejdet tilstandsvurderinger for alle afdelinger. Tilstandsrapporternes vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og forventede levetid bruges både ved den årlige bygningsgennemgang og planlægningen af periodiske planlagte vedligehold (PPV). I 2022 blev vurderingerne i lyset af de mange renoveringssager og den nye effektiviseringaftale udvidet med et endnu stærkere fokus på bygningsdriften.

Også i 2022 modtog fsb eksterne granskningsrapporter for størstedelen af fsb's afdelinger i henhold til driftsbekendtgørelsen. Disse granskninger er påkrævede ved lov og foretaget af eksterne og uvildige byggesagkyndige. Landsbyggefonden stod for finansieringen af disse granskninger og fsb har, så vidt relevant, indarbejdet de beskrevne mangler i boligafdelingernes PPV-planer.

fsb's egne tilstandsvurderingerne bliver som minimum opdateret hvert femte år. Gennemgår en afdeling en omfattende bygningsfysisk renovering eller helhedsplan, bliver tilstandsvurderingen opdateret senest et år efter renoveringens afslutning.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb sikrer, at tilstandsvurderingerne bruges aktivt til vedligehold af fsb's afdelinger.

2.2 Bygningsfysiske helhedsplaner og renoveringer

Fysiske helhedsplaner

Fysiske helhedsplaner er med til at sikre, at fsb's boliger og bygninger er vedligeholdt tilfredsstillende. fsb evaluerer og tilpasser løbende processen for gennemførelse, ligesom der er afsat ressourcer til at kommunikere til de berørte beboere. fsb har 42 helhedsplaner og renoveringsprojekter i planlægnings- og byggefase til en samlet værdi af 5.5 mia. kroner.

I 2022 havde fsb 12 boligafdelinger i forløb med en fysisk helhedsplan:

Bispeparken og Tingbjerg II

er i proces i forhold til beboere, beboerdemokrati, kommune og Landsbyggefond.

Voldparken

har opnået skema A, og arbejderne er under planlægning til udførelse i 2025-28.

Rosengade	har opnået skema A og arbejderne er under planlægning til udførelse i 2024
Bellahøj	afdelingsmødet har vedtaget opdateret helhedsplan og er under planlægning på vej mod skema B.
Munkevangen Dommerparken, og Ågården	er på vej mod skema B.
Husumgård	er på vej mod skema B tilsagn hos Københavns Kommune og Landsbyggefonden.
Portugalsgade	finansiering og udbedring af træproblemer under afklaring med Landsbyggefonden. Byggeregnskab er opstartet.
Lundevænget og Tingbjerg I	byggeregnskab er opstartet.
Degnegården	har opnået skema C tilsagn, regnskab er afsluttet.

Renoveringer

I 2022 har fsb igangsat projektering og renoveringer for ca. 1 mia. kroner.

Større igangværende renoveringer (over 20 mio. kroner)

Udskiftning af tage, vinduer og vandinstallationer i Brønspark
 Udskiftning af stigstreng og nye badeværelser i Rymarksvænget

Større renoveringer afsluttet i 2022

Udskiftning af vandinstallationer og faldstammer i Degnegården
 Udskiftning/renovering af tag, vinduer, facader og stigstreng i Haunstrupgård
 Udskiftning af vandinstallationer og faldstammer i Bispeparken
 Renovering af facade og gadedøre i Ryparken II
 Udskiftning af tag i Nordhavnsgården
 Udskiftning af facadepartier og sikkerhedsdøre i Rymarksvænget
 Udskiftning af vinduer i Garvergården
 Totalrenovering af den selvejende institution Rasmus Nielsen Kollegiet
 Udskiftning af vinduer i Rosengade II
 Renovering af facader i Klerkegården
 Udskiftning af vinduer i Absalonsgade

Renoveringer i projekteringsfasen

Facader, vinduer og tag samt udskiftning af stigstreng i Gravervænget/Møllerloden
 Udskiftning af brugsvandsinstallationer i Sundparken
 Renovering af tag og facader på rækkehusene og af døre i etagehusene i Kantorparken
 Udskiftning af vinduer i Rebslagerhus
 Gavlisolering i Birkebo
 Vinduesudskiftning, facadedele og udskiftning af tagryg i Fredericiagården
 Tag, ventilation og facader i Klokkergården, Præstevænget og Dommerparken
 Tagudskiftning og facaderenovering i Klostersgården
 Aktivitetshus i Blågården

Vand, varme og afløbsinstallationer i Kantorparken
Udskiftning af vinduer i Skolevangen II, Møllelængen
Rugbakken- fortætning og udskiftning af vinduer samt renovering af bad og køkken
Fælledhaven – renovering af vinduer

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb har konstant fokus på at vedligeholde og renovere fsb's bygningsmasse.

2.3 Boligsocialt arbejde

Det boligsociale arbejde understøtter fsb's strategi om at tilbyde attraktive boliger og boligområder, som imødekommer tidens krav, ved at styrke beboerne handlemuligheder og øge trivslen og trygheden i fsb's boligafdelinger til gavn for alle beboere.

fsb's boligsociale arbejde består af lokale indsatser og afdelingsspecifikke initiativer, som en social vicevært; partnerskaber og samarbejder med kommuner og ngo'er; sociale indsatser i forbindelse med bygge- og renoveringssager; og boligsociale helhedsplaner. Derudover indebærer boligsocialt arbejde fundraising til projekter, som er relevante for boligafdelingerne, men som ikke har opnået finansiering som del af en helhedsplan.

Social beskæftigelse i fsb

Mange af fsb's afdelinger vil i de kommende år gennemgå omfattende renoveringer, og de mange byggesager rummer et potentiale for, at fsb kan løfte et socialt ansvar og arbejde strategisk med jobskabelse. I februar 2022 godkendte fsb's organisationsbestyrelse derfor et forprojekt for jobskabelse i forbindelse med de kommende byggesager, som i løbet af de kommende to år vil give fsb erfaringer og viden om, hvor stort potentialet for social jobskabelse i byggesagerne er.

Boligsociale helhedsplaner

I 2022 var 17 afdelinger med 5.430 lejemål omfattet af boligsocialt arbejde. Indsatserne var i høj grad målrettet børn, unge og familier, der befinder sig i en udsat position, og voksne på kanten af eller helt uden for arbejdsmarkedet.

Her har fsb boligsociale helhedsplaner:

Tingbjerg-Utterslevhuse (01.09.2020-31.08.2024)

- Tingbjerg I
- Tingbjerg II

Husum for Alle (01.09.2020-31.08.2024)

- Voldparken
- Husumgård
- Skolevangen I
- Skolevangen II

Beboerprojekt Nordvest (15.09.2021 - 31.08.2025)

- Degnegården
- Klokkergården
- Bispeparken
- Munkevangen
- Dommerparken
- Birkebo
- Gravervænger/Møllerloden

Her deltager fsb i boligsociale helhedsplaner:

Helhedsplanen Nørrebrobyggerne (01.01.2021 – 31.12.2024)

- Blågården
- Prater

Helhedsplanen Amagerplanen (01.01.2022-31.12.2025)

- Hessensgården
- Portugalsgade

Beboerrådgivning

I 2022 blev der gennemført 1.534 rådgivninger fordelt på 472 forskellige beboere. Beboerrådgivningen har to spor. Det ene tager afsæt i individuel vejledning og brobygning, hvor beboeren ofte selv henvender sig. Det andet tager afsæt i en opsøgende indsats på baggrund af henvendelser fra ejendomskontorer, håndværkere eller samarbejdspartnere.

Familiekurser og -aktiviteter

I 2022 har 73 forældre deltaget i familiekurser og 216 forældre har deltaget i arrangementer om familieliv samt fælles familieoplevelser. Dertil kom 44 familier (137 børn og 84 voksne) med på familieferie arrangeret af den boligsociale helhedsplan Tingbjerg- Utterslevhuse og støttet af Familieferieforeningen (med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond). Derudover deltog omkring 150 mødre i sundhedsplejens åbne caféer i bolig-områderne.

Børn og unge

I 2022 modtog 177 unge vejledning, som omhandlede uddannelsesvalg, problemer på igangværende uddannelser, mangel på praktikplads eller andre uddannelsesrelaterede udfordringer. De unge fik også vejledning i relevante uddannelses- og beskæftigelsesforhold og lærer blandt andet at skrive en jobansøgning, at udarbejde et CV og at gennemføre en jobsamtale med henblik på at få et fritidsjob.

Samarbejde med og tiltrækning af kommunale ressourcer

Beboere, der befinder sig i en udsat position, er ikke altid dem, der råber højest i forhold til at få den hjælp og støtte de har brug for og ret til. De boligsociale helhedsplaner arbejder derfor strukturelt på at synliggøre udfordringer og holde kommunen fast på deres ansvar. Dette gøres igennem:

- Fremskudte kommunale ungdoms- og uddannelsesvejledere i vores afdelinger
- Medarbejdere, der deles mellem kommunale fritids- og ungdomsklubber og den boligsociale indsats
- Samarbejdsaftale med lokalt idræts- og foreningsmødested om at lave aktiviteter målrettet almene beboere
- Beskæftigelsesnetværk med både kommunale og civile parter for i fællesskab at etablere flere lokale småjobs og andre beskæftigelsesmuligheder

Fundraising

De boligsociale helhedsplaner er en god platform til at søge fonde og puljer om yderligere støtte, enten til at booste de indsatser, der er i helhedsplanerne eller til at supplere dem. De fleste pulje- og fondsprojekter er samarbejdsprojekter med andre NGO'er eller kommunale parter, der derved inddrages og ansvarliggøres i lokalområdet.

I 2022 er der opnået 7,9 millioner kroner ekstra finansiering til:

Helhedsplan	Formål	Støttet af	Beløb
Tingbjerg-Utterslevhuse	Tryghed i boligområderne	Københavns Kommune	630.000
	Familieferie til udsatte børnefamilier	Familieferieforeningen	460.000
	Integreret diabetesintervention	Steno Diabetes Center Copenhagen	366.000
	Kulturprojekter i Tingbjerg	Slots- og Kulturstyrelsen	752.000
Husum for alle	Tryghed og fællesskaber i boligområderne	Københavns Kommune	295.000
	Fysisk-social samtænkning i fysiske helhedsplaner	Landsbyggefonden	4.696.000
	Kulturnat	Københavns Kommune	75.000
	Valgindsats	Bydelsmødrenes Landsforening	10.000
Beboerprojekt Nordvest	Åbent bibliotek	Slots- og Kulturstyrelsen	334.277
	Fritidsjobs	Københavns Kommune	205.000
	Forældresamarbejde	Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune	82.000

På denne baggrund gør fsb følgende:

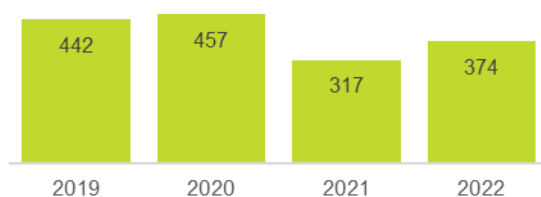
- fsb har fortsat fokus på sociale udfordringer i vores boligområder
- fsb arbejder videre med at tænke fysiske og sociale forandringer sammen, hvor det er relevant

2.4 Overtrædelser af husordenen

Husorden

Der blev i 2022 registreret 374 nye henvendelser vedrørende brud på husordenen, hvoraf 7 blev afvist som sager, der ikke kunne behandles¹. Dette svarer til 25 sager per 1.000 lejemål og er et betydeligt fald sammenlignet med årene 2019-2020, hvor klagerne svarede til 30-32 klagesager per 1.000 lejemål. Opgørelsen for 2021 skal i forlængelse af Covid-19 nedlukningerne tages med forbehold.

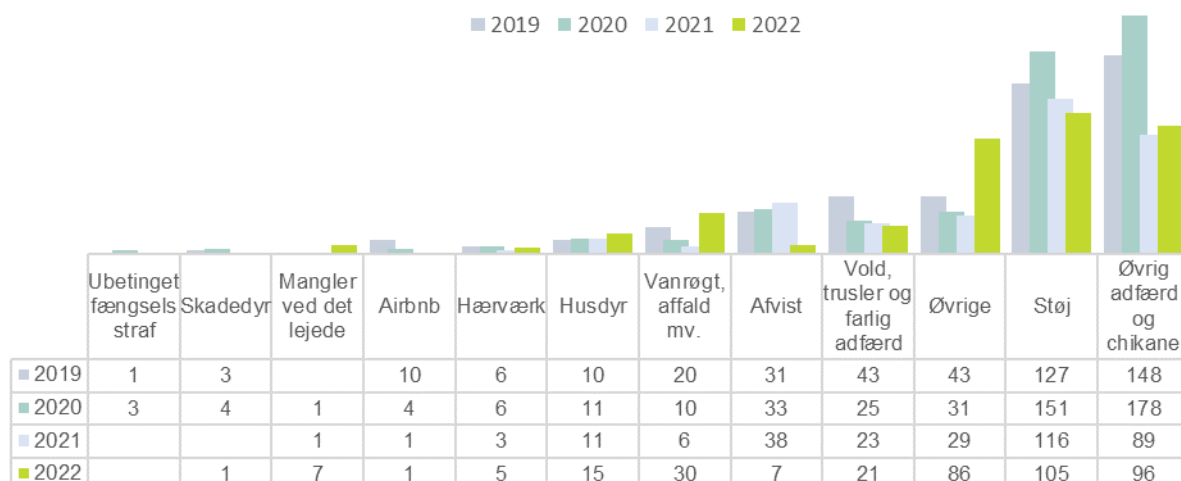
Nye sager vedrørende husorden



Husordenssagerne er fordelt på typer, som vist nedenfor. Klagetypene 'Støj' samt 'Øvrig adfærd og chikane' er langt de hyppigste årsager til klage over brud på husordenen. Klager over øvrig adfærd og chikane' dækker sager, hvor beboere er generet af deres naboers adfærd, uden at der er tale om støj eller farlig adfærd.

¹ En klage bliver afvist, hvis den er uegnet til behandling, fx fordi det ikke fremgår, hvem der klages over, at klagen omhandler forhold, der ikke kan behandles, fx dagligdags støj, eller fordi klagen ikke er tilstrækkeligt konkret i øvrigt. Både klager og indklagede orienteres om afvisningen af en klage.

Nye sager fordelt på type

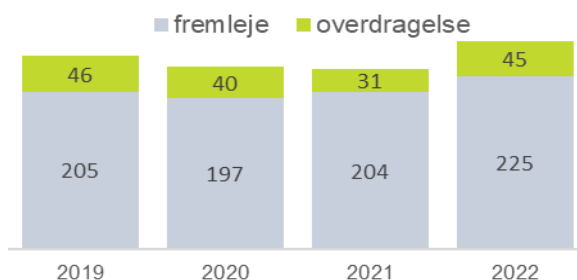


I 2020 steg antallet af klager over 'Støj' og 'Øvrig adfærd og chikane' mærkbart i månederne umiddelbart efter den første Covid-19-nedlukning, men lå i 2022 under niveau for tidligere år.

Ulovlig fremleje

fsb har i 2022 oprettet 225 nye sager om ulovlig fremleje og 45 sager om ulovlig overdragelse af lejemålet til andre.

Nye sager vedrørende ulovlig fremleje og overdragelse



301 lejere med samlet 315 sager fik afsluttet deres sag i 2022 jævnfør tabellen nedenfor. 95 lejere fik sendt en ophævelse af lejemålet. Af de 95 lejere endte 8 med at blive udsat af boligen grundet ulovlig fremleje, mens 31 lejere blev udsat grundet ulovlig overdragelse af lejemålet til andre. I resten af tilfældene blev forholdene bragt i orden, og ophævelsen blev derfor tilbagekaldt.

Afsluttede sager – ulovlig fremleje og overdragelse^[1],

	2019	2020	2021	2022
fremleje	25	20	29	46
overdragelse	34	35	34	55
lejere i alt	59	54	61	95

heraf afsluttet med en ophævelse

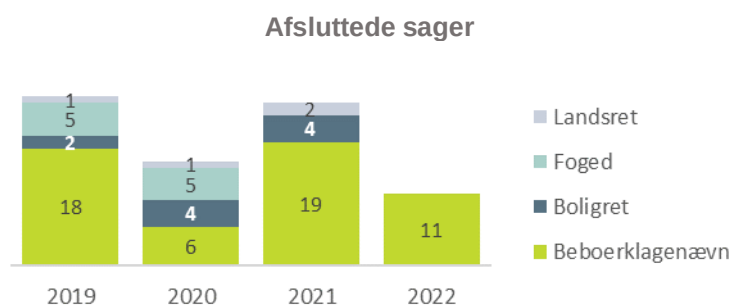
	2019	2020	2021	2022
fremleje	158	162	197	260
overdragelse	38	40	36	55
lejere i alt	195	198	228	301

^[1] Tabellerne tæller unikke lejere. Lejere kan optræde både under fremleje og overdragelse og derfor kan totalen afvige fra summen af de to rækker

fsb har de senere år øget kontrollen med, hvem der bor i fsb's boliger. Siden 2018 har fsb samarbejdet med folkeregisteret om at kontrollere, hvem der ønsker at flytte ind i Bispeparken, Husumgård, Tingbjerg I og Tingbjerg II. Siden 2021 har fsb haft adgang til CPR-registeret, og kan få oplysninger om alle personer (navne), der er registreret på en af fsb's adresser.

Husordensager i beboerklagenævnet, bolig- og fogedretterne

I alt 11 sager vedrørende overtrædelse af husordenen blev i 2022 afsluttet i beboerklagenævnet. Nedlukningerne i forbindelse med covid-19 har siden andet halvår af 2020 udsat afslutningen af sager i beboerklagenævnet og fogedretten, grundet lange sagsbehandlingstider i begge.



Af de 11 afsluttede sager fik fsb medhold i ni sager, ej medhold i en og en enkelt sag blev tilbagekaldt. Årsagen til, at sager bliver tilbagekaldt/hævet, er oftest, at lejeren er fraflyttet, enten af egen drift eller fordi lejekontrakten i mellemtiden er ophævet på grund af andre forhold.

fsb har i alt 13 verserende sager indbragt i 2021-2022, som endnu ikke afsluttede, heraf en i boligretten, otte i beboerklagenævnet og fire i fogedretten².

Konfliktmægling

fsb har en deltidsansat konfliktmægler, der hjælper beboere med konflikthåndtering og konfliktnedtrapning ved etablering af dialog og konfliktmægling mellem parterne.

I 2022 har fsb's konfliktmægler tilbudt rådgivning og konflikthåndtering i 101 sager, hvor beboerne har henvendt sig til fsb med en klage over en nabo. Herunder er der afholdt 15 egentlige mæglingsmøder med deltagelse af parterne. Antallet af både rådgivninger og mæglingsmøder er steget fra 2021, hvor der blev gennemført 68 rådgivningerne og syv mæglingsmøder.

fsb har de seneste 2-3 år gjort en ekstra indsats for at nedbringe antallet af naboklager, blandt andet gennem forskellige initiativer for at gøre opmærksom på forskellen mellem støj og det, der er uundgåelige lyde i etageboliger med forskellige aldre og konstruktioner. Konfliktmægleren har således afholdt en lytte-workshop med beboere i en opgang med mange støjklager. Konceptet skal nu gentages andre steder.

På den baggrund gør fsb følgende:

- fsb vil fortsat tilbyde konfliktmægling, hvor det er relevant.
- fsb vil fortsat arbejde for at imødegå ulovlig fremleje.

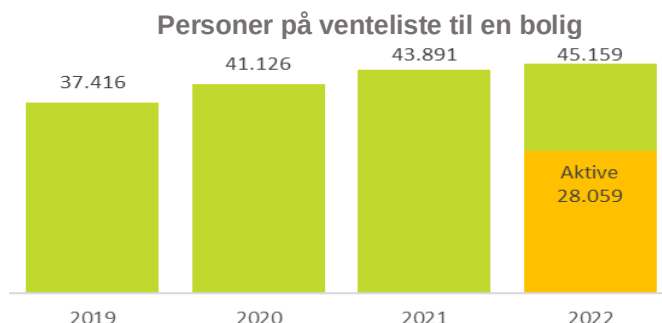
² Her medregnes ikke fogedsager vedrørende ulovlig fremleje og restancer i boliglejemål. Se særskilt afsnit om udsættelser.

MÅL: I 2033 HAR VI STYRKET VORES IDENTITET

- Vi er mange boligsøgendes førstevalg - der er mange, der gerne vil bo hos os.
- Vi er kendt for at tilbyde vores beboere gode kvalitetsboliger, der er til at betale.
- Vi har gået foran og har præget udviklingen i den retning, der er rigtig for vores beboere.
- Vi har været med til at fastholde, udvikle og fremme forståelsen for kvalitetene i den almene boligform, og vi har sagt fra, når kravene til os har været urimelige.

3.1 Ventelister

I 2022 stod 45.159 personer på venteliste til en bolig i fsb. Antallet af nye boligsøgende har været støt stigende over de seneste år. Godt 60 % af personerne på ventelisten er aktivt søgende, mens resten ikke ønsker boligtilbud lige nu.



Der er kortest ventetid til nybyggeri og til boligafdelinger, der er omfattet af "skærpet fleksibel udlejning". På nuværende tidspunkt har Tingbjerg og Bispeparken med en ventetid på 5-7 år fra opskrivning til boligtilbud den korteste ventetid for opskrevne på den eksterne venteliste, som opfylder de skærpede kriterier.

Generelt går der typisk 10 år, før en ekstern boligsøgende begynder at modtage boligtilbud, hvis vedkommende er skrevet op til de boligafdelinger, der har kortest ventetid.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb følger fortsat udviklingen i ventelister, herunder den indflydelse, det stigende genhusningsbehov grundet helhedsplaner medfører
- fsb opfører nye boliger og arbejder konstant på at bygge både i København og i det øvrige hovedstadsområde.

3.2 Fraflyttere

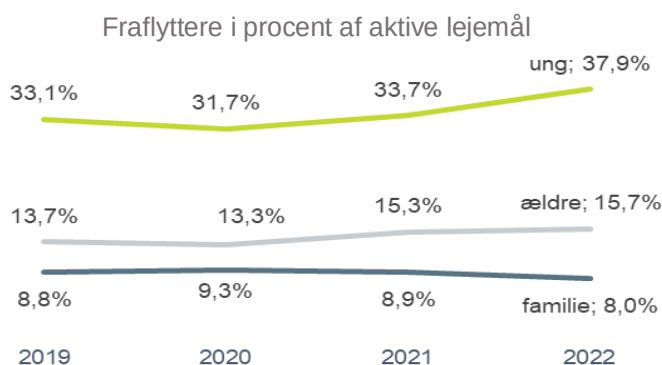
I alt 1.471 boliger blev fraflyttet i 2022, svarende til 11,4 % af alle fsb-boliger. Heraf flyttede 843 lejere fra en familiebolig, hvilket svarer til 8,0 %, som er den laveste andel fraflyttere fra familieboliger siden 2015. Fraflytningen fra ungdomsboliger i 2022 var til gengæld med 37,9% den højeste i en årrække. Dette skal sandsynligvis ses i sammenhæng med de mange nye ungdomsboliger fsb har ibrugtaget de seneste år.

I 2022 flyttede 34% af fraflytterne til en anden bolig i fsb.

Ungdomsboliger

Den høje fraflytningsprocent i ungdomsboligerne hænger sammen med, at fsb i 2022 overtog Kollegiet Tingbjerg med 270 ungdomsboliger. Det er den største ungdomsboligafdeling i fsb og udgør 22% af alle ungdomsboliger i fsb.

Fraflytterne på Kollegiet Tingbjerg havde i gennemsnit boet 1,7 år i boligen, mod i gennemsnit 2,5 år i de øvrige ungdomsboliger; og fraflytningsprocenten lå i 2022 på godt 53%. Det skyldes blandt andet, at kollegiet har mange udenlandske studerende boende, som studerer i Danmark i kortere tid.



Hvor længe bor lejerne i en fsb bolig?

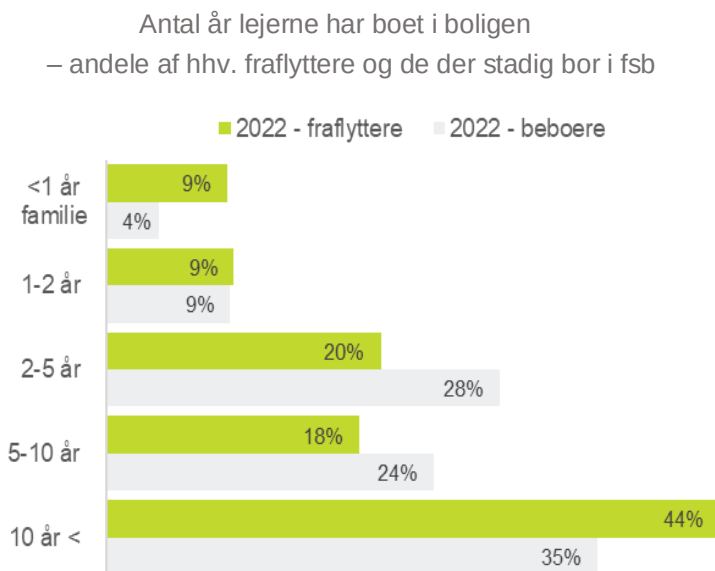
Fraflytterne fra **ungdomsboliger** har i gennemsnit boet ca. 2,5 år i boligene. I 2022 flyttede 21% af de unge til en anden bolig i fsb.

Fraflytterne fra **familieboliger** har i gennemsnit boet ca. 10 år i boligen. Godt 1/3 af dem, der stadig bor i samme lejemål, har boet der i mere end 10 år. Den andel dækker over en del, der har boet i samme lejemål i op til 80 år.

Fraflytterne fra **ældreboliger** har i gennemsnit boet 5-6 år i boligen inden fraflytning, men ca. 20 % af fraflytterne fra ældreboliger har boet i boligen i mere end 10 år.

Familieboliger

44% af dem, der i 2022 flyttede fra en familiebolig, havde boet der i mere end 10 år. Den andel er steget fra 39% i 2018. Til gengæld er andelen af dem, der flytter inden de har boet 1 år i boligen, faldet fra 13% i 2018 til 9% i 2022.



Hvem flytter fra familieboligerne?

Jo færre rum i boligen og jo højere husleje per kvadratmeter, jo større fraflytningsprocent. Generelt set falder fraflytningen med knap 2% point for hvert ekstra værelse i lejligheden.

I 2022 var fraflytningsprocenterne for familieboliger:

10,6%	1 rum
8,8%	2 rum
7,1%	3 rum
5,0%	4 eller flere rum

Hvor flytter de hen?

Samlet set flytter 45% af dem, der flytter fra en familiebolig, udenfor fsb. Boligstørrelsen har dog en stor betydning for flyttemønstret. Således flytter halvdelen af dem, der har 3 eller flere værelser, eksternt. Samtidigt flytter mere end halvdelen af dem, der flytter fra en bolig med kun et rum, til en anden bolig i fsb. Lidt over tredjedelen af dem, der flytter til en anden fsb bolig, har boet i lejemålet i 2-5 år.

Fraflytninger i familieboliger				
	2019	2020	2021	2022
Eksternt	48%	51%	45%	45%
Internt	28%	27%	36%	33%
Dødsbo	8%	8%	10%	11%
Foged	9%	9%	7%	8%
Bytte, genhusning mm	7%	5%	3%	3%

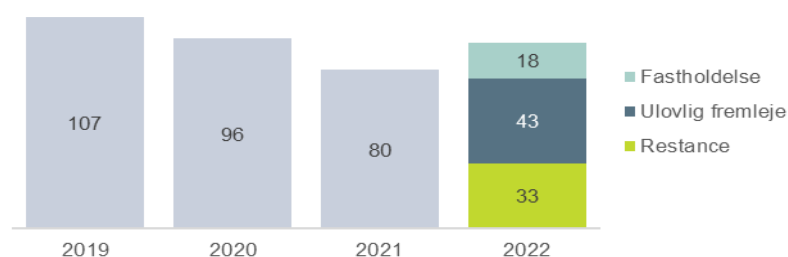
På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb følger fortsat udviklingen i fraflytninger.

3.3 Udsættelser

I 2022 blev i alt 94 lejere sat ud af deres lejemål via fogeden. Set som andel af det samlede antal fraflytninger er det nogenlunde samme niveau (6%) som de foregående 3 år.

Antal af fogedudsættelser – alle lejemålstyper³



³ Data for udsættelsesårsag er ikke opgjort på tilsvarende måde før 2022

I modsætning til tendensen på landsplan er antallet af fagedudsættelser på grund af restance ikke steget i fsb. Stigningen fra 80 til 94 udsættelser skyldes derimod flere udsættelser grundet ulovlig fremleje. Næsten halvdelen af udsættelserne i 2022 skyldes ulovlig fremleje og tillægges den stigende registrering af, hvem der reelt bor i fsb's boliger.

Når antallet af udsættelser grundet restance ikke er steget, kan det hænge sammen med, at fsb reagerer meget hurtigt, hvis en beboer er i restance, og der er en tæt dialog med beboeren for at finde en løsning på situationen. I dialogen undersøges muligheden for en afdragsordning, og beboeren henvises til økonomisk rådgivning hos kommunen og hos forbrugerrådet Tænk. fsb indførte desuden sidste sommer en ordning, der giver beboerne længere tid til at betale en efterbetaling på fx el, vand og varme. Hvor beboeren før skulle betale over 3 måneder, bliver regningen nu fordelt over 9 måneder.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb følger fortsat op på, om antallet af udsættelser på grund af restance forbliver på et lavt niveau.

3.4 Indflytninger

Der blev i 2022 indgået i alt 1.551 nye boliglejekontrakter i fsb, heraf 861 kontrakter til familieboliger. Det er det laveste antal indflytninger i familieboliger siden 2016 på trods af, at der i 2022 var flere aktive boliglejemål.

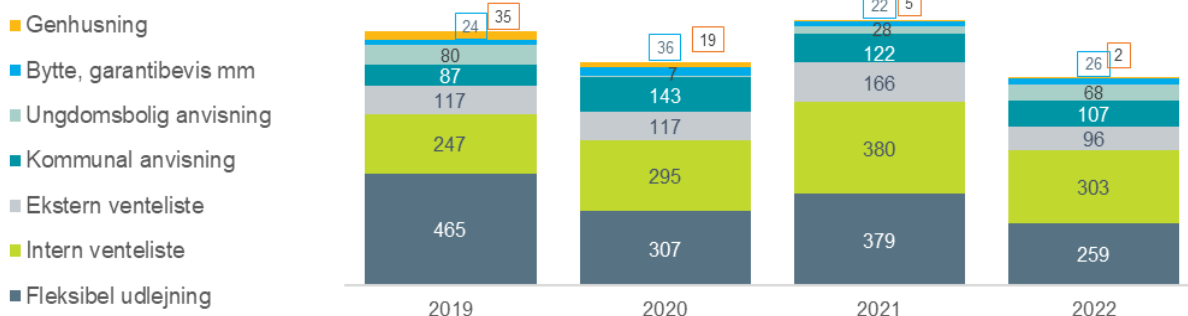
I forbindelse med de mange helhedsplaner og andre større byggesager i boligafdelingerne har det været nødvendigt at friholde boliger fra udlejning. I de tre år 2019-2021 var der i gennemsnit 228 inaktive boliger som følge af byggesager – i 2022 var det kun 69 boliger. Men som det fremgik af afsnittet Fraflytninger er antallet af fraflytninger faldet markant de seneste 7 år. Fraflytterne i 2022 havde i gennemsnit boet et år længere i boligen i sammenligning med 2021.

Indflyttere fordelt på boligtyper

	2019	2020	2021	2022
enkeltværelse	1	2	5	2
familie	1.056	925	1.102	861
ungdom	330	527	472	532
ældre	192	146	152	156
I alt	1.579	1.600	1.731	1.551

Både antallet af interne flytninger, som har fortrinsret, og kommunale anvisninger er steget siden 2019, samtidigt med at det samlede antal ledige boliger er faldet. Det førte til, at andelen af interne og kommunale anvisninger er procentuelt steget fra 32% i 2019 til 48% af alle indflytninger i 2022.

Antal indflyttere i familieboliger fordelt på venteliste type



Der er i hele perioden udlejet familieboliger på midlertidige lejekontrakter via ungdomsboliganvisning, senest 68 lejemaal i 2022 i Munkevangen, Bellahøj, Tingbjerg og Ågården. Udlejningen sker i forbindelse med helhedsplaner, hvor boligerne i en del af perioden udlejes til uddannelsessøgende for at mindske behovet for genhusninger og tab på tomgang.

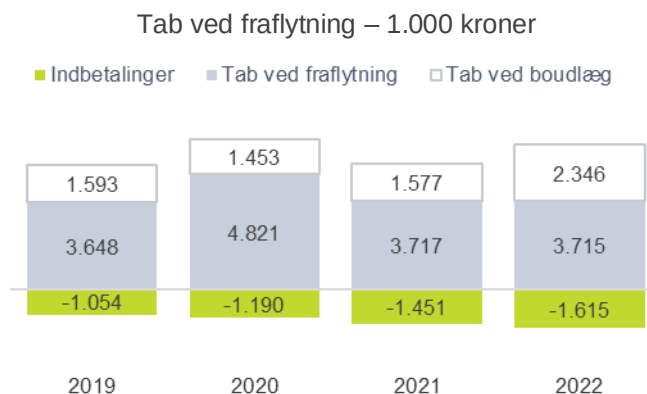
På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb følger fortsat udviklingen i indflytninger, særligt i forlængelse af udlejning med skærpede fleksible kriterier.

3.5 Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning

fsb's boligafdelinger har i 2022 afskrevet 6 mio. kroner som ikke-betalt gæld fra fraflyttere. Heraf skyldes 2,3 mio. kroner tab i forbindelse med dødsfald (boudlæg). Der er samtidig inddrevet 1,6 mio. kroner fra fraflyttere, hvis gæld var afskrevet som tab i tidligere år⁴. Dermed ligger årets nettotab ved fraflytninger på 4,4 mio. kroner.



55 ud af 108 afdelinger har i 2022 afskrevet tab ved fraflytninger, hvilket er på niveau med de foregående år. De beløb, der er afskrevet, har tilsvarende ligget stabilt omkring 20-25.000 kroner i gennemsnit per fraflytter. Med undtagelse af 2020, hvor afskrivningerne var noget højere, er der hvert år inddrevet hvad der svarer til knap 55% af årets tab eksklusive tab i forbindelse med dødsfald. Det er ofte ikke muligt at inddrive beløb tabt ved disse.

Tabellen nedenfor viser, hvor mange fraflyttere, der er afskrevet tab på, både som antal og som andel af alle fraflyttere i de enkelte år, og hvor stor gæld fraflytterne i gennemsnit havde. Tallene er eksklusive tab ved boudlæg.

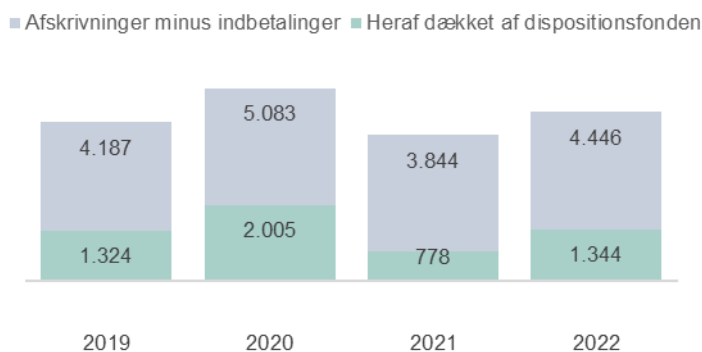
Fraflyttere med tab – eksklusive boudlæg				
		Fraflyttere i året med tab	Andel af alle fraflytninger	Afskrevet beløb i gennemsnit
2019	Bolig	130	11%	19.153
2020	Bolig	103	8%	26.034
2021	Bolig	106	8%	20.697
	Erhverv	2	22%	15.986
2022	Bolig	47	4%	21.624
	Erhverv	1	9%	175.091

⁴ Selv om gæld afskrives i et givet år, forsøges den fortsat inddrevet. Det er kun rentetilskrivningen, der ophører ved afskrevet gæld.

Den endelige andel af fraflyttere i 2022 med gæld kan blive højere end de 4%, der er opgjort nu, idet der på grund af blandt andet rykkerprocedure, i gennemsnit går 150 dage fra fraflytter er frigjort fra lejemålet til eventuel gæld afskrives.

For perioden 2019-2022 er 8 ud af 100 fraflyttere flyttet med gæld. For de fraflyttere, der havde fået boligen via kommunal anvisning, var det knap hver tredje, der flyttede med gæld.

Tab ved fraflytning og dækning fra dispositionsfonden – 1.000 kroner



Hvis tab ved fraflytning i en enkelt boligafdeling er højere, end hvad der svarer til 357 kroner pr. lejemål, dækker dispositionsfonden den del, der overstiger de 357 kroner. For 2022 yder fonden dækning på 1,3 mio. kroner til 21 boligafdelinger.

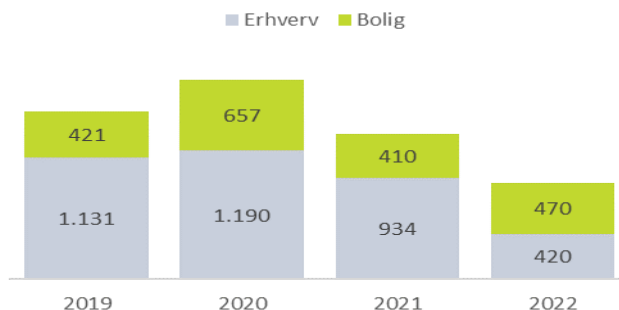
På denne baggrund gør fsb blandt andet følgende:

- fsb fastholder fokus på en tidlig indsats, så udsættelser og restancer så vidt muligt undgås.
- fsb forsøger at indgå frivillige forlig (afdragsordninger) med fraflyttere med gæld, eller sikrer, at gælden overgår til inkassobehandling.
- fsb fortsætter med at optimere arbejdsgange og procedurer, så tab minimeres.

3.6 Ikke-planlagt tomgang

Samlet set har der i 2022 været et tab på 890.000 kroner, som følge af ikke planlagt tomgang i bolig- og erhvervslejemål.

Ikke planlagt tab ved tomme lejemål i 1.000 kroner



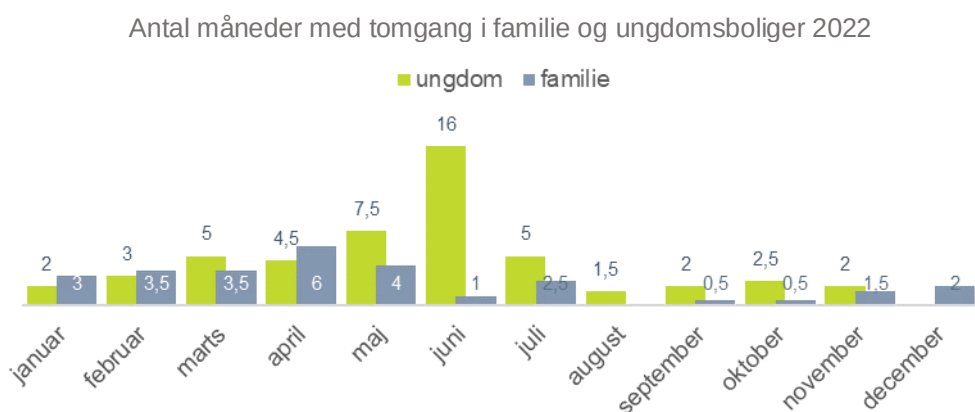
Erhverv

Knap halvdelen af tabet skyldes otte erhvervslejemål, der i 2022 har stået tomme i tilsammen 44,5 måneder. Tre af lejemålene ligger i Tingbjerg med tilsammen 20 måneders tomgang og et samlet tab på 178.000 kroner. To af de tre lejemål i Tingbjerg er genudlejet efter en række afklaringer med kommunen, mens det sidste afventer afklaring af, hvorvidt lejemålet skal rives ned i forbindelse med områdets udviklingsplan. To erhvervslejemål i Gravervænget/Møllerloddén står stadig tomme efter hhv. 9 og 5 måneders tomgang i 2022, mens de øvrige er genudlejet.

Boliger

Det samlede tab på tomme boliger lå i 2022 på 474.000 kroner, hvoraf ungdomsboliger udgjorde 207.000 kroner. Dette skyldes i vidt omfang, at Kollegiet Tingbjerg med 270 boliger, som overgik til fsb i 2022, havde i alt 45,5 tomme udlejningsmåneder til en samlet værdi af knap 186.000 kroner, svarende til 1% af det fulde udlejningspotentiale. Situationen i 2022 antages at være påvirket af coronasituationen både her og i de mange udenlandske studerendes hjemlande, som besværliggjorde deres rejse til Danmark. I første kvartal 2023 har Kollegiet 'kun' haft i alt 1,5 tomme udlejningsmåneder.

Tomgangen i ungdomsboliger er alle steder koncentreret i sommermånederne omkring studieskifte.



Kortvarige tomgange i 20 familieboliger, blandt andet på grund af uforudsigelig renovering og nye lejere, der springer fra kontrakten, har i 2022 givet et samlet tab på 179.000 kroner. Tabet på de resterende 61.000 kroner skyldes ledige enkeltværelser (supplementsrum). Primært fem værelser i Hessensgården og Voldparken har stået ledige i tilsammen 40 måneder. Lejemålene er under 25m² og kan derfor ikke ommærkes til ungdomsboliger. Der arbejdes på at udleje dem til målgruppen, navnlig unge, hvis forældre har en familiebolig i afdelingen.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- Administrationen har fortsat fokus på at holde omfanget af ikke-planlagt tomgang på et minimum.

MÅL: I 2033 HAR VI EN STÆRK GRØN OG SOCIAL PROFIL

- Vi har bidraget til Danmarks opfyldelse af FN's verdensmål for bæredygtig udvikling ved blandt andet at have styrket vores grønne profil og tage socialt ansvar.
- Vi har bæredygtige boligafdelinger og boligområder med stor samlingskraft og med høj tryghed og trivsel.
- Vi har sikret, at myndighederne lever op til deres ansvar overfor vores beboere, der hvor de har pligt til det.
- Vi har brugt mindre energi og vand i fsb, og vi sorterer vores affald korrekt.
- Vi har stillet krav til vores leverandører og samarbejdspartnere om bæredygtige løsninger og produkter, når vi køber ind, renoverer eller bygger nyt.

4.1 FN's 17 verdensmål

Organisationsbestyrelsen har vedtaget en strategi for fsb's arbejde med FN's 17 verdensmål. Det er en grundsten i fsb's virke at tage et samfundsmæssigt ansvar. fsb har siden etableringen i 1933 haft som kerneopgave at tilbyde gode og sunde boliger for alle uanset økonomisk eller social status. fsb har en lang tradition for at understøtte den sociale udvikling i boligområderne. Traditionen tro har organisationsbestyrelsen i 2022 godkendt et forprojekt, som over de kommende to år skal kortlægge potentialet for social jobskabelse i fsb, især i forbindelse med byggesager. Derudover arbejder fsb med det klimamæssige aftryk både ved opførelsen, vedligeholdelsen og driften af vores boligafdelinger. Derfor er det naturligt, at fsb også tager ansvar for at bidrage til FN's 17 verdensmål og arbejder med social, økonomisk og klimamæssig bæredygtighed.

De konkrete mål for indsatsområderne bliver fastsat af udvalg under organisationsbestyrelsen i forbindelse med, at de relevante strategier og politikker skal revideres. Målsætningerne for indsatsområdet klima og miljø er blevet konkretiseret og drøftet i driftsudvalget og indarbejdet i fsb's grønne strategi. For indsatsområdet byggeri blev der i 2022 vedtaget en bygherrestrategi, som også konkretiserer, hvordan fsb i byggeri bidrager til opnåelsen af FN's verdensmål. I 2022 indgik fire af verdensmålene som rettesnor i fsb's boligocial strategi, som overordnet skal styrke beboernes handlemuligheder og øge deres trivsel og tryghed. Også indkøbsstrategien, som gælder for årene 2021-2024, bidrager til to af de 17 verdensmål ved at have fokus på målrettede og strategiske indkøb.

På denne baggrund gør fsb blandt andet følgende:

- *fsb har fortsat fokus på, at verdensmålene integreres i relevante politikker og strategier.*
- *fsb følger op på, at vores målsætninger ifm. verdensmålene bliver efterlevet*

4.2 Grøn strategi

Miljøet har længe haft en markant rolle i fsb's arbejde. Grønne områder og sunde omgivelser har optaget fsb's beboere, og i 2015 blev fsb's første grønne strategi vedtaget. De seneste års stigende fokus på miljøspørgsmål, FN's 17 verdensmål og de nye løsninger i forhold til blandt andet affaldssortering og byggeteknologier gav anledning til at udarbejde en ny grøn strategi. fsb's grønne strategi fastlægger, hvordan vi udmønter forretningsstrategiens mål om, at fsb i 2033 har en stærk grøn profil og har bidraget til Danmarks opfyldelse af FN's verdensmål for bæredygtig udvikling gennem en styrket miljøindsats.

Syv indsatsområder understøtter strategien. Disse omfatter affald, vand og energi, elektricitet, byggeri og renovering, indeklime og kemi, grønne områder og biodiversitet, samt grøn pulje og grøn eksempelfdeling. fsb har derudover forpligtet sig til at afrapportere på strategiens mål i forvaltningsrevisionen.

Indsatsområde	Mål	Status
1: Affald	1. at nå mængder for affaldstyperne restaffald og plast, der svarer til Københavns Kommunes normtal i starten af 2020, i 60% af afdelingerne, inden udgangen af 2025	plast: fsb har nået målet for plastindsamling i 39 afdelinger, svarende til 32% af afdelingerne. restaffald: fsb har nået målet for indsamling af restaffald i mængder svarende til Københavns Kommunes normtal 2020, i 16 afdelinger, svarende til 19% af afdelingerne.
	2. at halvere antallet af arbejdsulykker relateret til affaldshåndteringen, set i forhold til 2017 til 2019, hvor der skete i alt fem ulykker	I perioden 2020 til 2022 er der sket fire ulykker relateret til affaldshåndtering
2: Vand og energi	3. at løfte alle afdelinger, uanset byggeår, til et mærke D eller bedre, uden at dette påvirker beboernes komfort eller indeklime negativt	fsb er ved at afslutte udarbejdelse af nye energimærker for alle boligafdelinger. Nye regler betyder at én afdeling kan få flere forskellige mærkningskarakterer. Foreløbig er der i 4 afdelinger blevet givet mærket "E", hvilket ikke lever op til målet.
	4. at nå et årligt forbrug i alle afdelinger, der ligger under 140 kilowatttime varme per kvadratmeter, inden for de næste 5 år. Gennemsnittet i fsb er 132 kilowatttime per kvadratmeter	Det gennemsnitlige varmeforbrug var i 2022 105 kWh/m ² , og kun 7 afdelinger ligger fortsat over målet.
	5. at reducere fsb's samlede varmeforbrug med 5% i forhold til 2019, for de afdelinger, der var færdigbyggede i 2019. Det betyder at fsb skal reducere varmeforbruget med 1% i 2021	I 2022 var det realiserede varmeforbrug 104.521 MWh og dermed 7% under forbruget i 2019.
3: El	6. at fastholde de nuværende afdelingers individuelle niveau for fælles elforbrug, der opgøres i kilowatt-timer per kvadratmeter	Overordnet set er målet opfyldt, da det samlede el-forbrug er uændret. I 11 afdelinger er el-forbruget steget, bl.a. på grund af byggesager og etablering af ventilationsløsninger.
4: Byggeri og renovering	7. at der inden udgangen af 2021 udarbejdes en byggerestrategi	En byggeherrestrategi er udarbejdet og publiceret på fsb's hjemmeside
5: Indeklima og kemi	8. at PCB og radon fortsat skal registreres og problemerne afhjælpes. Niveauer, der ligger over Sundhedsstyrelsens aktionsværdier, afhjælpes hurtigst muligt	Screening for PCB og radon er skrevet ind i afdelingernes årshjul, og problemer afhjælpes, når de bliver opdaget.
	9. at fsb screener for nye miljøbelastende stoffer, når disse opdages	Ved hver nyopstartet byggesag er der faste procedurer for screening for PCB, asbest og øvrige miljøbelastende stoffer.

	10.at problemer med skimmelsvamp skal løses løbende, når der opstår problemer i afdelingerne. Ved renovering af ældre afdelinger skal der udarbejdes planer, der forebygger og afhjælper skimmelsvamp	fsb har indført flere tiltag for at afhjælpe skimmelsvamp, såsom fokus på ventilation i renoveringer af især ældre ejendomme, og oplæring af beboere i ordentlig pleje af deres lejligheder
6: Grønne områder og biodiversitet	11.at øge biodiversiteten og forbedre de rekreative og naturbaserede oplevelsesmuligheder i de grønne områder	Beboere og bestyrelser har stor interesse for dette område. Der er siden 2021 uddelt midler fra fsb's Grøn Pulje til 12 projekter, hvor naturoplevelser og biodiversitet er i fokus. Hertil kommer understøttede lokale initiativer.
	12.at undgå brug af sprøjtemidler og gift på fsb's udearealer	fsb har fastholdt sprøjtefri drift af udearealerne i 2022.
	13.at mindske driftsudgifterne til pleje af udearealerne	De områder, der indtil videre er blevet omlagt til mere biodiversitet, er for små til at kunne opnå en målbar besparelse.
	14.at sikre, at der for hvert større fældet træ, plantes et nyt.	fsb overholder Københavns Kommunes træpolitik og arbejder hen imod at plante flere træer, når der fældes større træer.
7: Grøn pulje og grøn eksempelfdeling	15.at der fra 2021 uddeles gennemsnitligt 500.000 kroner årligt frem til og med 2024 til projekter i boligafdelingerne i forlængelse af Grøn Strategi	Dette bliver gjort og regnskabet bliver løbende fremlagt organisationsbestyrelsen.
	16.at der ud fra ansøgninger findes en Grøn Eksempelfdeling, der gennemfører en grøn handlingsplan med initiativer og projekter, der aktivt understøtter den grønne omstilling til inspiration for fsb's boligafdelinger og andre boligområder	Skolevangen I er Grøn Eksempelfdeling.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb vil fortsat arbejde efter "Grøn Strategi", som sætter rammen for arbejdet med miljøforhold i fsb.
- fsb vil fortsat understøtte aktiviteter og projekter, der understøtter "Grøn Strategi", blandt andet ved at biodiversitet er et af fokusområderne i fsb's bæredygtighedsår 2023.
- fsb vil arbejde på, at større arealer omlægges til biodiversitetsarealer.

4.3 Grønne regnskaber

fsb har lavet grønne regnskaber for boligafdelingerne siden 2001. De grønne regnskaber opgør boligafdelingernes el-, vand- og varmemeforbrug, afkøling af fjernvarmevand samt affaldsmængder og CO²-belastning over de sidste fem år. Derudover opgøres regnvandsindsamling og elektricitetsproduktion fra solceller i de afdelinger, hvor det er relevant.

De grønne regnskaber danner basis for de omfattende analyser over afdelingernes energiforbrug og anviser effektiviseringspotentialer, jævnfør den nye effektiviseringsaftale mellem BL, KL og Finansministeriet "Fokus på energibesparelser".

Regnskaberne udsendes til afdelingsbestyrelserne, som drøfter dem med driftchefen. Det er et vigtigt beslutningsværktøj for afdelingsbestyrelsen og driften, når det i en boligafdeling skal vurderes, om forbruget udvikler sig hensigtsmæssigt, eller om der er behov for indsatser for at nedbringe forbrug og/eller mængder af affald. I regnskaberne sammenlignes afdelingens forbrug af ressourcer med fsb's gennemsnit og gennemsnittet for Københavns Kommune.

De grønne regnskaber ligger på fsb.dk, så alle kan følge med i deres afdelings forbrug og ressourcebelastning.

På denne baggrund gør fsb blandt andet følgende:

- fsb vil fortsat følge udviklingen i boligafdelingernes forbrug og ressourcebelastning.
- fsb vil i perioden 2022 til 2026 have særligt fokus på energireduktion i boligerne som følge af den nye effektiviseringsaftale "Fokus på energibesparelser".

4.4 Job og uddannelse

For mange mennesker er job og uddannelse en fast del af et værdigt liv, og det støtter fsb op omkring med forskellige indsatser. Hovedfokus på dette område forbliver job til beboerne. I februar 2022 godkendte fsb's organisationsbestyrelse derfor et forprojekt for jobskabelse i forbindelse med fsb's kommende byggesager, som i løbet af de kommende to år vil give fsb erfaringer og viden om, hvor stort potentialet for social jobskabelse er.

I 2022 har 39 voksne modtaget job- og uddannelsesvejledning gennem de boligsociale helhedsplaner, og 28 af dem er brobygget til en job- eller uddannelsesmentor, eller lignende tilbud. Herudover er 16 beboere kommet i virksomhedspraktik, 12 har været ansat i småjob (3-15 timer/uge) og 32 er brobygget til Kvinfos mentee/mentorforløb.

Internt fortsætter fsb også med at sikre, at mennesker kommer i beskæftigelse og får en uddannelse. Således gjorde fsb i 2022 brug af følgende typer beskæftigelse:

Type	Hvor	2018	2019	2020	2021	2022
Lommepegejob	Boligsocial	37	99	41	50	85
Fritidsjob	Boligsocial	79	149	83	159	86
Kontorelev	Administration	4	4	4	4	6
Ejendomsservice- teknikerelev	Drift heraf voksenlærling	0	0	2 1	5 4	5 5
Løntilskud	Drift	1	2	3	0	1
Fleksjob	Drift	0	0	1	3	9
Virksomhedspraktik	Drift	27	39	13	16	44 ⁵
	Boligsocial	1	10	12	17	5
	Administration	8	9	8	1	0

⁵ 44 forløb er dokumenteret igennem Københavns Kommune både i drift og administration. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at udspecificere. Ud over disse har fsb haft omkring 10-12 forløb igennem private aktører, såsom Væksthuset. Disse bliver dog pga. GDPR-hensyn ikke dokumenteret på samme måde og er ikke regnet med i denne oversigt.

fsb stiller krav om lærlingepladser i alle nybyggerier og støttede renoveringer. I 2022 var kravet, at 14 % af arbejdstimerne skulle leveres af lærlinge.

På denne baggrund gør fsb blandt andet følgende:

- *fsb vil udforske mulighederne for øget arbejde med skabelse af småjobs og veje ind på arbejdsmarkedet for beboere på kanten af eller helt uden for arbejdsmarkedet.*
- *fsb vil fortsat følge op på om leverandørerne overholder aftalerne om andel af arbejdstimer fra lærlinge på fsb's byggepladser.*

MÅL: I 2033 HAR VI STYRKET BEBOERDEMOKRATIET

- Vores beboere har viden om de rettigheder, muligheder og pligter, de har som beboere i fsb.
- Vores beboere benytter sig af deres medindflydelse og mulighed for at præge det sted, de bor.
- Vi har været frontløbere i forhold til, at der i vores boligafdelinger er afprøvet nye måder at have beboerdemokrati og fællesskab på.
- Vi har styrket fællesskabet i og på tværs af boligafdelinger og inspireret beboerne til at udvikle den del af beboerdemokratiet - det, der baserer sig på interesse- eller sociale fællesskaber beboerne imellem.

5.1 Afdelingsmøder

Antallet af lejermål repræsenteret på regulære afdelingsmøderne lå i 2022 på 16%. Også i 2021 var 16% af lejermålene repræsenteret, mens 14% var repræsenteret i 2020. På de digitale afdelingsmøder lå deltagelsesprocenten i 2022 på 47%. I 2021 lå deltagelsesprocenten på 29%, mens den i 2020 lå på 40%.

I 2022 blev de digitale møder gennemført uden digital dialog, da leverandøren af det system, som fsb frem til 2022 brugte, valgte at lukke systemet. Til den digitale afstemning brugte fsb et midlertidigt system. Administrationen er i gang med at få udviklet et nyt system, som kan håndtere både digital dialog og digital afstemning.

I 2022 holdt følgende afdelinger afdelingsmøder med digital afstemning:

Artillerihuset
Bryggerhuset
Engbakken
Kantorparken
Kronehaverne
Nobelholmen
Nørrebrogade 9
Planethusene
Røde Kro
Sjællandsgade 22
Skyttehusene
Øselsgården
Ågården

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb udvikler et nyt system til at holde digitale afdelingsmøder.
- fsb søger for, at alle kommende ungdomsbolig- og familieboligafdelinger holder stiftende digitale afdelingsmøder.
- fsb udvikler fsb.dk og boligafdelingernes hjemmesider og samspillet mellem disse, så de bedst muligt understøtter eksisterende og nye værktøjer til afdelingsmøderne.

5.2 Afdelingsbestyrelser

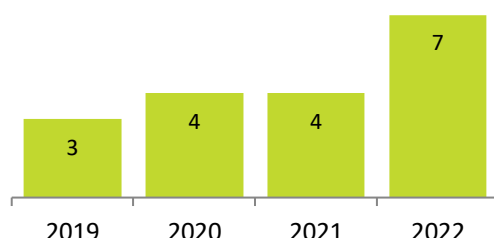
Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

I december 2022 var der syv boligafdelinger uden en afdelingsbestyrelse, nemlig Det Genanvendte Hus, Portugalsgade 10-12, Brøstes Grund, Nørrebrogade 9, Kronehaverne, Skyttehusene og Treschows Stiftelse.

Antallet af afdelinger uden afdelingsbestyrelse er næsten fordoblet i løbet af 2022. Fordoblingen af antallet skyldes i de fleste tilfælde fraflytning af et bestyrelsesmedlem i en lille afdeling uden suppleanter til bestyrelsen.

I afdelinger uden afdelingsbestyrelse overtager organisationsbestyrelsen ansvaret som afdelingsbestyrelse og udpeger en kontaktperson for afdelingen. Kontaktpersonen arbejder for at få afholdt afdelingsmøde med valg af en afdelingsbestyrelse.

Boligafdelinger uden bestyrelse, antal



På denne baggrund gør fsb følgende:

- Kontaktpersonerne fra organisationsbestyrelsen arbejder fortsat på at få afholdt afdelingsmøder og valgt afdelingsbestyrelser i afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

5.3 Kurser for beboere og beboervalgte

Afholdte kurser og tema- og infomøder

Følgende kurser og arrangementer er blevet gennemført i løbet af 2022:

Kursus	Deltagere
Hvem bestemmer over beboernes penge i Landsbyggefonden – for beboervalgte	12
Prisen på el stiger – sådan sparer du på strømmen – for alle beboere	15
Planter, blomster, grøntsager og vind og vejr – for alle beboere	13
Indretning på få kvadratmeter – for alle beboere	17
Havnerundtur – se arkitektur, bymiljø og boligområder fra vandet – for alle beboere	46
Bynatur, dyr og frøbomber – for alle beboere	16
Sådan sparer fsb millioner på indkøb – for beboervalgte	8
TV, serier og film – sådan streamer du – for alle beboere	18
Sådan sparer du på energien – for alle beboere	9
Biodiversitet – sommerfugle, vilde blomster og dyr – for alle beboere	10
Infomøde for nye beboere - juni	14

Infomøde for nye beboere - november	17
Ny i afdelingsbestyrelsen -for beboervalgte	11

I 2022 måtte følgende kurser aflyses på grund af for få tilmeldinger:

Beboerdemokratiet i fsb før og nu – hvem bestemmer – for alle beboere
Inspirationsarrangement for beboervalgte

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb er opmærksom på fortsat at udbyde relevante kursustilbud til beboere og beboervalgte og at sikre, at der fortsat er opbakning til kursusaktiviteterne.
- Der er konstant fokus på at optimere markedsføringen af kurser, arrangementer og temamøder.

MÅL: I 2033 ER VI BRANCHENS FRONTLØBERE

- Vi har afprøvet og tilbyder nu flere forskellige driftskoncepter og har dermed gjort op med fastlåste holdninger til, hvem der skal yde service, hvornår og hvordan.
- Vi har udviklet forskellige driftskoncepter, som passer til boligafdelingernes behov, og som fremmer effektive driftsløsninger med lavest mulige omkostninger for beboerne.
- Vi er gået foran i branchen med digitalisering og har implementeret nye måder at yde service, nye måder at gennemføre bygningsdrift og nye måder at kommunikere på.
- Vi er en attraktiv og rummelig arbejdsplads, hvor medarbejderne er glade for at være, og hvor der er plads til både elever og dem, der har brug for en ny chance på arbejdsmarkedet.

6.1 Effektiv drift

Målsætninger

Organisationsbestyrelsen i fsb har i forbindelse med den foregående og nuværende effektiviseringsaftale fastsat en række overordnede politiske mål for effektiviseringerne i fsb.

fsb skal være med til at passe på huslejen og vi vil:

- Sikre at en effektiv drift understøtter målet om gode, almene boliger til en rimelig husleje.
- Nedsætte alle afdelingers driftsudgifter frem til og med 2026 gennem anvendelse af mere digitalisering, udbud, driftsfællesskaber, bedre arbejdsgange og planlagt bygningsdrift.
- Fortsat give plads til forskellighed og forskellige serviceniveauer i boligafdelingerne.
- Øge bevidstheden hos beboerne om, hvad de selv kan gøre for at passe på huslejen.
- Øge fokus på energieffektiviseringer og -forbrug

Organisationsbestyrelsen vedtog for 2022 denne målemodel:

- De enkelte afdelingers driftsudgifter i budget 2022 bør ikke være over gennemsnittet af regnskab 2020 for de almene boliger i København.

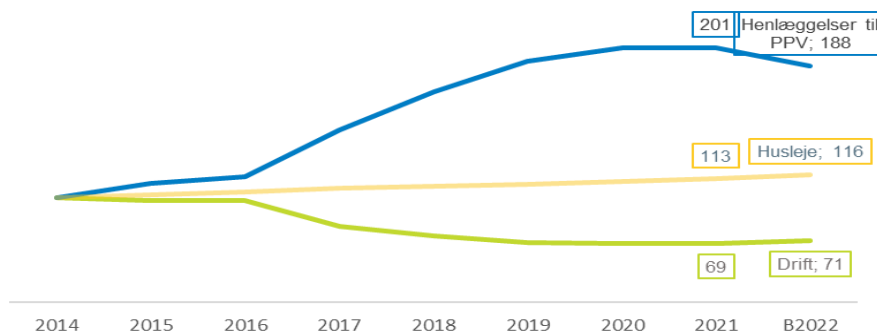
Målet om at komme på københavnergennemsnit vedrører den enkelte afdelings samlede driftsbudget. Der er dermed ikke sat mål for udviklingen på de enkelte driftskonti, men i stedet opstillet et samlet mål for alle driftskonti. I tillæg til de udmeldte driftskonti vil fsb rette fokus på tiltag, der vil mindske brugen af vand, el og varme i fsb's afdelinger.

Udviklingen i fsb's boligafdelinger generelt

fsb's målsætning om, at boligafdelingernes driftsudgifter skulle nå ned på gennemsnittet for København, blev for fsb generelt nået allerede med regnskab 2018. I regnskab 2020 havde København et gennemsnitligt forbrug per kvadratmeter på 294 kroner og budget 2022 for fsb's boligafdelinger gav en udgift på 284 kroner per kvadratmeter.

Driftsudgifterne er i perioden fra 2014 til og med 2022 reduceret med 29 %, hvilket svarer til en samlet reduktion på 113 mio. kroner målt i 2022 priser.

Akkumuleret ændring fra 2014 Indeks - kroner per kvadratmeter, 2022 priser

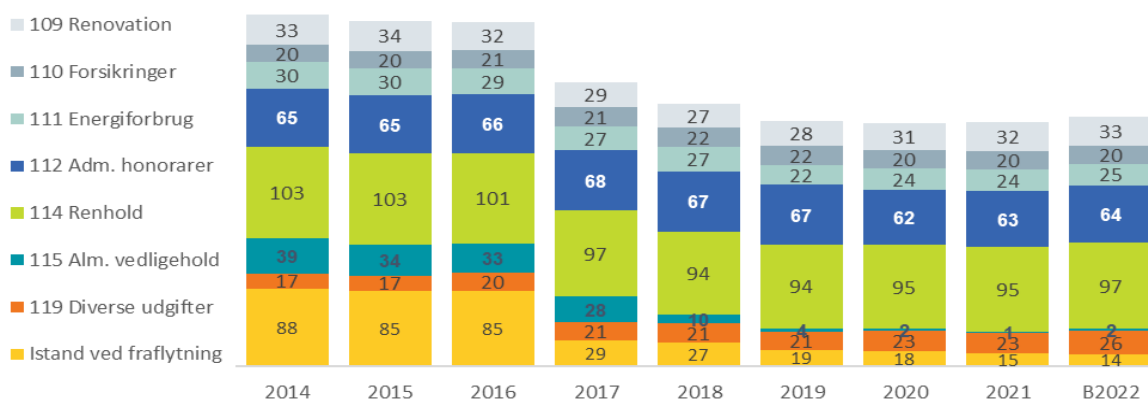


I samme periode hvor driftsudgifterne er faldet, er huslejen steget med 16% eller 73 mio. kroner. Det skyldes især, at der i perioden er henlagt langt flere midler til planlagt vedligehold (PPV). Målt i 2022 priser var henlæggelserne per kvadratmeter til PPV næsten dobbelt så høje i 2022 som i 2014. Årets samlede henlægger til PPV var knap 148 mio. kroner højere i 2022 end i 2014.

En del af faldet i driftsudgifter skyldes, at fsb i 2017 rettede en forkert praksis, hvor budgetter til udbedring af slid og ælde i forbindelse med fraflytning stod under istandsættelse ved fraflytning, men rettelig skulle stå på planlagt vedligehold (PPV). Der blev således flyttet hvad der i 2022 priser svarer til 28 mio. kroner eller ca. 30 kroner per kvadratmeter til planlagt vedligehold (PPV). Faldet i driftsudgifter ville have været på 23% eller 85 mio. kroner hvis budgetterne til slid og ælde havde stået på PPV allerede fra 2014.

Skiftet fremgår af grafen nedenfor, der viser udviklingen på de enkelte driftsudgifter opgjort som kroner per kvadratmeter og i 2022 priser.

Udvikling i driftsudgifter 2014 til budget 2022 2022 priser - kroner per kvadratmeter



Udviklingen i de enkelte boligafdelinger

Set over hele perioden fra 2014 til 2022 har 89 % af alle boligafdelingerne reduceret deres driftsudgifter målt i løbende priser, og de resterende afdelinger har holdt driftsudgifterne under prisudviklingen og dermed sikret beboerne en real besparelse.

Ved lejereguleringerne pr. 1. januar 2022 fik 52 ud af 85 afdelinger en regulering, der lå under den generelle prisfremskrivning på 2,1 %. I de boligafdelinger, hvor huslejen blev reguleret med mere end 1 %, skyldtes stigningerne overvejende bygningsfysiske udfordringer og forestående helhedsplaner, som betyder, at der er indlagt enten forbedrings- og renoveringsarbejder eller ekstraordinært forhøjede henlæggelser i afdelingernes budgetter. Hvis disse udgifter trækkes fra, ville den samlede huslejestigning være tæt på 0%.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- *fsb arbejder konstant med effektivisering af driften og benchmarking afdelingerne imellem.*
- *fsb har konstant fokus på at passe på huslejen og holde udgifterne på et rimeligt niveau.*
- *fsb har konstant fokus på at sikre henlæggelser til planlagt periodisk vedligehold.*

6.2 Effektive indkøb

I 2014 vedtog fsb en indkøbsstrategi, der præciserer, hvordan der skal ageres, når der skal indkøbes varer og service- og tjenesteydelser til fsb's boligafdelinger og administration. fsb indgår på udvalgte områder en fælles indkøbsaftale med de relevante leverandører på vegne af boligafdelingerne. Herved kan der opnås "mængderabat" og indkøbes billigere varer og serviceydelser. Der er også fokus på at få bedre pris, kvalitet og service, samt på hvordan leverandøren håndterer bl.a. miljø, bæredygtighed og arbejdsforhold.

Som led i den løbende evaluering af fsb's indkøbsaftaler inviterer fsb til evalueringsmøder med de firmaer, som har vundet udbud af varer og serviceydelser. Derudover sender fsb flere gange årligt evalueringsskemaer ud til ejendomskontorerne vedrørende tilfredsheden med de lokale håndværkere og udbydere. Derudover kan beboere og ejendomskontorer indsende klager over pris eller standard. Evalueringsskemaerne og de løbende tilbagemeldinger fra ejendomskontorerne danner grundlaget for evalueringsmøderne.

I perioden 2013-2021 er der indhentet verificerede besparelser på ca. 88,3 mio. kroner, og besparelserne for 2021 er på ca. 17,4 mio. kroner. Det betyder, at der samlet for perioden 2013-2022 er sparet ca. 105,7 mio. kroner.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- *fsb har konstant fokus på effektive indkøb af ydelser og varer til både boligafdelinger og administration.*

6.3 Digitalisering

Chatbot

Kundeservice oplever mange af de samme enkle spørgsmål om venteliste, udlejning, husleje og el, vand og varme. I 2022 blev chatbotten lanceret for at svare på disse enkle spørgsmål, så kundeservicemedarbejderne får frigivet tid til mere komplicerede henvendelser. Brugerne kan få hurtigere hjælp på chatbotten, som kan svare på spørgsmål døgnet rundt, alle dage om året. I 2022 har chatbotten været aktiv i september, oktober, november og december, hvor der i gennemsnit om måneden har været 23.782 antal besøgende, 8.008 antal chatsamtaler og 51.531 antal svar. Det giver en samlet svarprocent på 96,99%.

Optimering af fsb's administrationssystem

fsb's administrationssystem, EG Bolig, er ved at blive moderniseret. EG har i 2022 haft særligt fokus på udvikling og design af deres økonomimoduler, samt modulet til håndtering af flyttesager. fsb har i den forbindelse været med til at teste, forfine og implementere modulerne i vores egen organisation. Det er forventningen, at det nye system bliver mere brugervenlig og dermed letter nogle administrative arbejds gange.

Digital lokaleudlejning

Digital lokalebooking er foreløbig lanceret i 6 boligafdelinger. Den videre udrulning er ved at blive planlagt. Med den digitale lokaleudlejning spares ressourcer på ejendomskontorerne. Nu kan beboerne selv se hvornår lokalet er ledigt på hjemmesiden, hvor de også kan booke og betale med det samme.

Præcis boligsøgning

I 2022 har fsb lanceret en mere 'præcis' boligsøgning, hvor man kan skrive sig op til helt specifikke boliger frem for eksempler på boliger. Ud over øget kundetilfredshed forventer fsb med tiden, at det kan nedbringe antallet af boligsøgende som takker nej til et boligtilbud og på den måde nedbringe den tid det tager at udleje en bolig.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- *fsb igangsætter løbende projekter og initiativer i organisationen, der optimerer arbejds gange, sikrer effektiv ressourceudnyttelse og understøtter bedre service og kommunikation til vores boligsøgende, beboere og beboervalgte.*

6.4 Sundhed og trivsel

Fokus på sundhed og trivsel

fsb's samarbejdsorganisation virksomhedsnævnet (VN) besluttede i 2020 at sætte ekstra fokus på trivsel og sundhed. Siden foråret 2021 har der været nedsat en styregruppe, hvor medarbejderrepræsentanter sammen med HR og repræsentanter fra Københavns Kommune har arbejdet med trivsel og sundhed i fsb både på den korte og den lange bane.

Som led i det arbejde indførte fsb i 2022 røgfri arbejdstid. Det betyder, at der ikke må ryges i arbejdstiden – hverken indendørs, udendørs eller uden for fsb's matrikler. Dette er med til at skabe et sundere arbejdsmiljø for alle ved at minimere risikoen for passiv rygning. Derudover har der været fokus på at forbedre de decentrale arbejdsforhold via forbedrede arbejdsstillinger. Endeligt blev der afholdt forskellige fysiske arrangementer, såsom spinning, crossfit, dans, padel og ishockey. Med arrangementerne vil fsb nedbringe sygefravær, øge fastholdelsen og understøtte, at fsb er en attraktiv arbejdsplads, når der skal rekrutteres nye medarbejdere.

Venlig hverdag

Som del af kampagnen om sundhed og trivsel har fsb i 2022 haft fokus på en venlig hverdag. Gennem plakater, t-shirts til medarbejdere med beboerkontakt, film og historier på fsb's sociale medier og hjemmeside har kampagnen synliggjort den gode tone både imellem medarbejdere og beboere og imellem medarbejderne. Det handler især om at forbedre omgangstonen og øge den gensidige forståelse mellem grupperne.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb igangsætter løbende initiativer, der understøtter et lavt sygefravær, en høj fastholdelse og at fsb er en attraktiv arbejdsplads, når der rekrutteres.

6.5 Arbejdskapital

Arbejdskapitalen bruges primært til at understøtte IT-udvikling og byggestrategisk arbejde. I 2022 er der derudover anvendt midler til udvikling af model for større driftsfællesskaber og der er samlet trukket i alt 2,3 mio. kr. til formålene.

Arbejdskapital				
	2019	2020	2021	2022
Primo saldo	30.020	26.622	26.192	27.147
Årets forbrug, netto	-3.398	-1.822	-1.335	-2.294
Årets overskud/underskud	0	1.392	2.290	-1.765
Ultimo	26.622	26.192	27.147	23.088
Kroner per lejemålsenhed	1.978	1.941	1.973	1.647

Regnskabsåret 2022 er afsluttet med et underskud på 1,8 mio. kroner, der fratrækkes arbejdskapitalen, som dermed ultimo 2022 har en saldo på 23,1 mio. kr. Det svarer til 1.647 kroner pr. lejemålsenhed i fsb.

Når arbejdskapitalen udgør mindre end 3.396 kr. pr. lejemålsenhed kan boligafdelingerne i det følgende budgetår, jævnfør driftsbekendtgørelsen, supplere arbejdskapitalen med op til 176 kr. pr. lejemålsenhed.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- for at kunne fastholde arbejdskapitalen på et fornuftigt niveau og dermed sikre muligheden for at understøtte udviklingstiltag er der i 2023 budgetteret med indbetalinger fra boligafdelingerne på i alt 2,3 mio. kr. (165 kr. pr. lejemålsenhed).

6.6 Dispositionsfond

Dispositionsfonden lå ultimo 2022 på 536 mio. kroner, hvoraf 475 mio. kroner var bundet i udlån til boligafdelingerne, forundersøgelser og projektudvikling med mere. De disponible midler var dermed på 60 mio. kroner, hvilket er 19 mio. kroner mindre end det, der kræves jævnfør driftsbekendtgørelsen. Boligafdelingerne vil derfor skulle henlægge midler til fonden i de kommende år.

Tilgang

Samlet set har der i 2022 været en tilgang til dispositionsfonden på 103 mio. kroner. Tilgangen består af indbetalinger fra boligafdelingerne vedrørende færdigbetalte lån⁶ og pligtmæssige A- og G-indskud⁷ på i alt 92 mio. kroner. Derudover har boligafdelingerne modtaget driftsstøttelån fra Landsbyggefonden (LBF) på 2 mio. kroner, som er brugt til betaling af afdrag på hjemfaldslån. Pengene er lånt i LBF, fordi der ikke er

⁶ Når boligafdelinger etableret efter 1960 har færdigbetalt deres etableringslån, skal de fortsætte med indbetaling af tilsvarende beløb til dispositionsfonden.

⁷ A- og G-indskud er indbetalinger fra boligafdelinger etableret før hhv. 1960 og 1970; lovpligtige indbetalinger, der blev indført med henblik på at udligne lejen i nyere og ældre ejendomme. 40% af indbetalingerne går til Landsbyggefonden, mens de resterende 60% går til egen trækingsret (Dispositionsfondens bundne midler – indskud i Landsbyggefonden.)

tilstrækkelige disponible midler i dispositionsfonden. Af samme årsag har boligafdelingerne i 2022 henlagt i alt 8 mio. kroner til dispositionsfonden.

Til- og afgang i dispositionsfonden						
Mio. kroner	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo primo	540	517	536	423	416	455
Tilgang	95	103	119	122	128	120
Pligtmæssige bidrag (A+G indskud)	28	28	31	26	23	24
Ydelser vedr. færdigbetalte lån	63	64	63	63	63	63
Likvide midler/lån	5	2	17	25	33	33
Henlæggelser fra boligafdelingerne		8	8	8	8	
Renter mv.	0	0				
Afgang	-118	-84	-232	-129	-89	-130
Driftsstøtte og kapitaltilskud	-63	-24	-38	-31	-25	-57
Tilskud egen trækningsret	-5	-11	-143	-48	-16	-24
LBF - Pligtmæssige A+G indskud	-11	-11	-12	-11	-9	-9
LBF - ydelser vedr. færdigbetalte lån	-34	-34	-34	-34	-34	-34
Tab ved fraflytning	-1	-2	-2	-2	-2	-2
Tab ved tomgang	-4	-2	-4	-4	-4	-4
Saldo ultimo	517	536	423	416	455	444

Afgang

Den samlede afgang fra dispositionsfonden var i 2022 på 84 mio. kroner. Der blev ydet 24 mio. kr. i **driftsstøtte og kapitaltilskud** til boligafdelingerne. 11 mio. kroner blev udbetalt i **tilskud fra egen trækningsret** til renoveringsopgaver i fem boligafdelinger.

Over de næste fire år forventes udbetalt i alt 231 mio. kroner til renoveringsprojekter i yderligere 29 boligafdelinger, hvoraf der er givet endeligt tilsagn om støtte for godt 200 mio. kroner. Blandt de største tilskudsbe- løb er 47 mio. kroner til helhedsplanen i Lundevænget samt tilskud til helhedsplaner i Tingbjerg, Blågården, Brønspark og Rymarksvænget på hver ca. 20 mio. kroner.

Endelig er der i 2022 indbetalt i alt 45 mio. kroner til **Landsbyggefonden (LBF)** som den lovpligtige andel af boligafdelingernes betalinger vedrørende færdigbetalte lån og A- og G-indskud.

Bundne midler

Hovedparten af de 536 mio. kroner i dispositionsfonden, nemlig 475 mio. kroner, er bundet som indskud i LBF, udlån til boligafdelingerne, i fsb's administrationsbygning og som udlæg til forundersøgelser og projekt- udvikling.

Dispositionsfond – bunde og disponible midler

Mio. kroner	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo ultimo	517	536	423	416	455	444
Heraf bundne midler						
Egen trækningsret	-211	-217	-92	-61	-59	-48
Hjemfald - ydelsesstøtte til frikøb	-123	-124	-134	-143	-150	-159
Forundersøgelser og projektudvikling	-34	-31	-57	-48	-35	-11
Energi- og effektiviseringspulje	-6	-5	-18	-23	-25	-25
Administrationsbygning	-49	-48	-49	-48	-47	-45
Bundne indskud i LBf	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Bundne midler i alt	-473	-475	-400	-372	-365	-338
Disponible midler	44	60	23	44	90	106
Minimumskrav	79	79	86	87	88	89
Over/under minimum	-35	-19	-63	-43	1	17

Beholdningen af midler til **Egen trækningsret** lå ultimo 2022 på 217 mio. kroner. Der bliver årligt tilført cirka 17 mio. kroner, svarende til 60 % af boligafdelingernes A- og G-indskud, til egen trækningsret. Som nævnt ovenfor, forventes der udbetalt tilskud fra egen trækningsret på tilsammen 231 mio. kroner over de næste fire år og heraf 143 mio. kroner allerede i 2023. Beholdningen forventes dermed allerede ultimo 2023 at være faldet til 92 mio. kroner og at falde kontinuerligt til 48 mio. kroner i 2026.

Ydelsesstøtten til boligafdelinger i forbindelse med hjemfaldslån har frem til og med 2022 båndlagt 124 mio. kroner fra dispositionsfonden og beløbet stiger til 159 mio. kroner i 2026. Støtten vil fortsat stige frem til 2031, hvor hjemfaldslånene udløber.

Forundersøgelser og projektudvikling dækker over betingede lån, der ydes fortrinsvis med henblik på igangsætning af helhedsplaner og nybyggeri. Der er aktuelt givet tilsagn om en samlet låneramme på omkring 57 mio. kroner frem til 2025, hvoraf der i 2022 er givet udlæg på 31 mio. kroner.

Energi – og effektiviseringspuljen Organisationsbestyrelsen har godkendt en samlet låneramme på 25 mio. kroner til henholdsvis energieffektiviseringer (20 mio. kroner) og effektiviseringer af driften (5 mio. kroner); fx etablering af bedre affaldsløsninger. Ultimo 2022 er der udlånt netto i alt knap 5,5 mio. kroner til 26 projekter.

Disponible midler

Med i alt 475 mio. kroner bundet til formål, som vist i tabellen, ligger den disponible del af fonden ved udgangen af 2022 på 60 mio. kroner; det er 19 mio. kroner mindre end det krævede minimum⁸. Hvis de disponible midler er under minimum, skal organisationen opkræve indskud fra boligafdelingerne, og der er derfor i de kommende år budgetteret med henlæggelser fra boligafdelingerne på tilsammen 8 mio. kroner om året.

På denne baggrund gør fsb følgende:

- fsb søger gennem en strategi for aktiv anvendelse af midlerne i dispositionsfonden at holde den disponible del af fondens midler tæt på det lovpligtige mindstekrav
- tildeler støtte fra egen trækningsret efter kriterier om at modvirke huslejestigninger og deraf følgende udlejningsvanskeligheder samt at fremme renoveringer med præg af helhedstænkning.

⁸ Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der i dispositionsfonden være disponible midler svarende til 5.774 kr. pr. lejemålsenhed.