

SAMMEN OM FREMTIDENS ALMENE BOLIGER

**FORRETNINGSSTRATEGI
FOR FSB 2025**

SAMMEN OM FREMTIDENS ALMENE BOLIGER

Dette er fsb's forretningsstrategi. Den sætter retningen for, hvordan fsb fortsat skal udvikle sig som en tidssvarende og ansvarlig boligorganisation, der skaber værdi i hverdagen - for beboere, samarbejdspartnere og medarbejdere.

I en hverdag præget af mangel på betalbare boliger, klimaforandringer, sociale udfordringer samt et øget behov for demokratisk deltagelse er det et krav, at vi er nytænkende og skaber gode løsninger. Med denne forretningsstrategi forpligter vi os til at være nysgerrige, handlekraftige og i fortsat udvikling, samtidig med, at vi sikrer en ordentlig og stabil daglig drift i tæt samspil mellem beboere, beboervalgte og medarbejdere.

Strategien bygger på fsb's værdigrundlag. Et grundlag, der blev skabt i 1933. Her stiftede sagfører Rasmus Nielsen fsb med en vision om at skabe et bedre alternativ til en boligvirkelighed, hvor profit ofte vejede tungere end menneskelige behov. Han ville noget andet - skabe gode, moderne boliger med lys og luft og plads til hverdagsliv for mennesker med almindelige indkomster.

De værdier lever stadig her næsten 100 år senere, - i dag suppleret af et stærkt beboerdemokrati, ambitioner om at løfte vores del af det sociale ansvar og en vilje til at gå forrest i den grønne omstilling.

fsb har altid sat sit præg på det almene boligliv i København - med ordentlighed, kvalitet og en stærk tro på samarbejde. Det forpligter, og det skal vi fortsætte med - både i København og i det øvrige hovedstadsområde.

Med venlig hilsen



Mads Malik Knudsen
Formand



Bjarne Larsson
Adm. direktør

POLITISKE RAMMER FOR FORRETNINGSSTRATEGIEN

Forretningsstrategien fastlægger den overordnede strategiske ramme for fsb, og angiver organisationens politiske mål. Den understøttes og konkretiseres af specifikke politikker for udvalgte områder, og den er retningsgivende for arbejdsgrundlaget i vores politiske udvalg. Forretningsstrategien er vedtaget af organisationsbestyrelsen.

POLITIKKER

Politikker fastlægger de overordnede principper og målsætninger for udvalgte arbejdsområder i fsb. De udpeger særlige politiske, sociale, økonomiske, tekniske eller administrative indsatser, som skal prioriteres og udvikles. De udformes i samarbejde mellem de politiske udvalg og administrationen og besluttet af repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen.

ARBEJDSGRUNDLAG FOR DE POLITISKE UDVALG

Arbejdsgrundlagene fastlægger ansvarsområderne for de politiske udvalg med afsæt i forretningsstrategien. De sikrer, at udvalgenes arbejde

understøtter vores strategiske og politiske mål, fastlagt i forretningsstrategien og politikkerne. Arbejdsgrundlagene kan også udpege særlige strategiske indsatsområder, hvor udvalgsarbejdet skal sikre udvikling og fremdrift. Arbejdsgrundlagene besluttet af organisationsbestyrelsen.

ADMINISTRATIONSGRUNDLAG

Administrationsgrundlagene omsætter strategiske beslutninger og politikker til hverdagspraksis, og fastlægger dermed rammer og retningslinjer for administrationens arbejde. På den måde skabes der sammenhæng mellem strategiske beslutninger og den konkrete udmøntning i administration og drift. Administrationsgrundlag udarbejdes af administrationen og godkendes af direktionen. Administrationsgrundlag, der omhandler rettigheder eller pligter for beboerne besluttet af organisationsbestyrelsen.

Forretningsstrategien skal derfor læses og forstås som den fælles ramme, der skaber retning, prioritering og sammenhæng på tværs af fsb - for både beboere, beboervalgte og medarbejdere.

ET STÆRKT OG INKLUDERENDE BEBOERDEMOKRATI

Beboerdemokrati er en af grundstenene i fsb og unikt for den almene boligform. Vi styrker og udvikler beboerdemokratiet ved at skabe gode rammer for deltagelse og gøre mulighederne for medbestemmelse tydelige og finde nye måder at inddrage beboerne på. Det kan være i den formelle demokratiske styring af fsb gennem møder og bestyrelsesarbejde. Det kan også være i hverdagen, hvor vi understøtter fællesskab og gode naborelationer blandt beboere. Vigtigst er, at beboerdemokratiet er inkluderende, tilgængeligt og meningsfuldt for dem, der har lyst til at være med - og at det styrker fællesskabet i fsb.

TILGÆNGELIGT, MENINGSFULDT OG ATTRAKTIVT

Vi styrker fællesskabet mellem beboere, bestyrelser og administration ved at fremme engagementet og invitere til dialog. Alle, der ønsker det, skal have mulighed for at bidrage og blive hørt, derfor har vi fokus på diversitet og inklusion. Vi introducerer nye deltagelsesformer og skaber rammer, der forsat gør det nemt, tilgængeligt, attraktivt og meningsfuldt at deltage - både i den formelle demokratiske styring og i fællesskaber blandt naboer.

VIDEN OG REDSKABER TIL BEBOERDEMOKRATIETS ILDSJÆLE

De mest engagerede beboere spiller en vigtig rolle i at få inddraget flere i afdelingens beslutninger og fællesskaber. Vi understøtter beboerdemokratiets ildsjæle ved at give dem, den viden de har behov for og dele

inspiration fra afdelinger, der har haft succes med at aktivere og motivere beboere til at deltage.

ÅBENHED I BEBOERDEMOKRATIET

Beboerne skal have let adgang til information om deres muligheder for medindflydelse - både i deres egen bolig, boligafdeling og hele fsb. Det skal være nemt at følge med i beslutninger i beboerdemokratiet og forstå baggrunden. Derfor kommunikerer vi åbent og tilgængeligt, så det er let for beboerne at deltage og tage stilling til de beslutninger, der påvirker hverdagen.

INSPIRATION TIL FÆLLESSKAB OG NABOSKAB

Fællesskabet i og på tværs af boligafdelinger skal plejes og styrkes. Derfor inspirerer vi fsb's beboere til at udvikle den del af beboerdemokratiet, hvor naboer mødes og samles om interesser eller sociale initiativer.



- 1 LUNDEVÆNGET
- 2 MUNKEVANGEN
- 3 REPRÆSENTANT-
SKABSMØDE FSB





1 ARTILLERIHUSET

ATTRAKTIVE ALMENE BOLIGER OG BOLIGOMRÅDER

I 100 år har vi leveret rammerne for, at alle får mulighed for at bo i en god bolig med en husleje, der er til at betale. Vores lange historie forpligter. Vi vil fortsat tilbyde non-profit kvalitetsboliger, der imødekommer beboernes behov. Vi leverer boliger med langtidsholdbar arkitektur og udeområder, der understøtter fællesskab, tryghed og livskvalitet. Gennem fremsynet planlægning, økonomisk ansvarlighed og god ejendomsdrift sikrer vi - i tæt dialog med beboerne, at vores boliger og boligområder forbliver attraktive over tid til gavn for nuværende og kommende beboere. Og vores gode og attraktive boliger skal fortsat bidrage til hovedstadens sammenhængskraft.

KVALITETSBOLIGER - NU OG I FREMTIDEN

God arkitektur, funktionalitet og holdbarhed er kendetegnet for vores boliger - nu og i fremtiden. Vi bevarer og udvikler vores boligers standard gennem høj kvalitet i drift og beboerservice, langtidsplanlægning af vedligeholdelsen og opsparring til renoveringer.

RENOVERINGER I BALANCE

Renoveringer kan være omfattende og påvirke beboernes dagligdag. Vi gør os umage for at finde en balance mellem at reducere generne for beboerne i hverdagen samtidig med renoveringsprocessen ikke fordyres unødigt. Vi er ærlige og kommunikerer om projektets omfang og de udfordringer, det kan medføre.

ATTRAKTIVE UDEOMRÅDER

I tæt dialog med beboerne sikrer vi, at udeområderne understøtter fællesskab, et levende lokalmiljø og et godt boligliv. Attraktive udeområder er afgørende for et levende lokalmiljø. Gennem udvikling af vores service og drift, samt afprøvning af nye teknologier og metoder, skaber vi fortsat attraktive rammer for beboerne.

MEDANSVAR FOR VORES FÆLLES BY

Vi er Københavns største almene boligorganisation og har et medansvar for vores fælles by. Vi bidrager til byens udvikling - til gavn for både vores beboere og alle københavnere. Vores ejendomme og udeområder er ikke kun vigtige for beboerne, men spiller også en central rolle i at skabe levende kvarterer og en sammenhængende by.

EN BÆREDYGTIG FREMTID

Byggeri og boliger står for en fjerdedel af københavnernes samlede CO₂-udledning. Dét klimaaftryk har vi som boligorganisation et ansvar for at mindske. Vi forpligter os til at vedligeholde vores bygningsmasse, mindske ressourceforbruget og integrere miljøhensyn i alt, hvad vi gør.

Vi udvikler nye metoder, der mindsker miljøbelastningen, øger biodiversiteten og gør det nemmere for beboerne at træffe grønne valg i hverdagen. I alle løsninger forsøger vi at finde den rigtige balance mellem bæredygtige løsninger og hensynet til betalelige huslejer.

GENANVENDELSE AF MATERIALER

I drift, renovering og nybyggeri arbejder vi for, at materialer kan genbruges eller genanvendes og få nyt liv i fremtidige projekter. I samarbejde med relevante partnere søger vi løsninger på de udfordringer, der er for genbrug og genanvendelse af byggematerialer. Vores ambition er at udvikle løsninger, der gør cirkulært byggeri muligt - uden at gå på kompromis med kvalitet eller økonomisk bæredygtighed.

GRØNNE OMRÅDER MED PLADS TIL NATUR OG MENNESKER

I tæt samarbejde med beboerne udvikler vi grønne områder, hvor naturhensyn, beboernes behov og en ansvarlig drift går hånd i hånd. Vi øger biodiversiteten og skaber en mere varierede grønne områder, der giver nye muligheder for ophold og leg i boligområdet.

ENERGIEFFEKTIVE LØSNINGER

Vi reducerer energiforbruget i drift, renovering og nybyggeri. Vi investerer i langtidsholdbare løsninger og

innovative metoder, der sænker ressourceforbruget og CO₂-udledningen.

ANSVARLIGE INDKØB

Vi forener pris, kvalitet og bæredygtighed, når vi køber ind. Vores indkøb har betydning for både miljø og mennesker. Vi stiller krav til leverandører om kvalitet, ordentlige arbejdsvilkår og hensyn til miljø og klima, så vores indkøb understøtter vores grønne og sociale profil. Vi prioriterer langtidsholdbare løsninger, når de er økonomisk og miljømæssig bæredygtige.

EN GRØNNERE HVERDAG

Vi gør det nemt for beboerne at bidrage til den grønne omstilling i hverdagen. Gennem løbende forbedringer af tekniske installationer og rådgivning hjælper vi beboerne med at spare energi, sikre et godt indeklima og reducere ressourceforbruget. Vi tilbyder funktionelle affaldsløsninger og motiverer beboerne til at sortere affald samt øge genbrug og genanvendelse.



- 1 BLÅGÅRDEN
- 2 PLANETHUSENE
- 3 LUNDEVÆNGET
- 4 VOLDPARKEN





- 1 MUNKEVANGEN
- 2 GRAVERVÆNGET-MØLLERLODDEN
- 3 PENSIONISTKLUB



SOCIALT ANSVAR OG RUMMELIGHED

Gode naboskaber og stærke fællesskaber opstår, når beboerne trives i deres hjem og boligområde. Vi har altid taget socialt ansvar og vil fortsat arbejde sammen med alle de relevante aktører for at tilbyde beboerne et godt boligliv. Vi vil fremme tryghed og det gode naboskab, så alle kan føle sig hjemme. Det skaber ikke kun trivsel for den enkelte, men også stærkere fællesskaber og mere velfungerende boligområder. Herved bidrager vi aktivt til byens positive sociale udvikling.

ET TRYGT OG GODT BOLIGLIV

Vi skaber rammer, der understøtter, at beboerne kan få en stabil base og et trygt og godt boligliv i vores boliger og boligafdelinger. Vi samarbejder tæt med kommunen om at styrke de kommunale tilbud i nærområderne, så ikke mindst børn og unge får den nødvendige støtte til at gennemføre en uddannelse, blive del af arbejdsmarkedet og skabe en fremtid.

HJÆLP TIL AT KOMME IND PÅ ARBEJDSMARKEDET

En stærkere tilknytning til arbejdsmarkedet kan skabe bedre livsmuligheder og et bedre boligliv for beboere langt fra arbejdsmarkedet. Vi samarbejder derfor med relevante aktører om at skabe jobmuligheder og arbejdsstræning, der kan styrke beboernes livsmuligheder. Samtidig opfordrer vi vores leverandører og samarbejdspartnere til at

engagere sig i initiativer, der fremmer beskæftigelse og social mobilitet.

RÅDGIVNING OG FOREBYGGELSE

Vi tilbyder rådgivning til beboere, der er i risiko for at miste deres bolig. Vi samarbejder med beboere og kommune om at finde løsninger, der kan forebygge udsættelser.

EN BALANCERET BY

Vi samarbejder med kommunerne om udlejningsaftaler, der både sikrer, at mennesker med behov for boligsocial anvisning får mulighed for en tryk bolig hos os, og at vores boligafdelinger forbliver velfungerende. Gennem samarbejdet bidrager vi til at løse udfordringer med hjemløshed, men har også en forventning om, at der følger den nødvendige kommunale støtte med til de beboere, der har behov. På den måde er vi med til at skabe balance i vores boligområder, så de fortsat er socialt velfungerende.

EN CENTRAL AKTØR

Som Københavns største almene boligorganisation vil vi være en central stemme i boligpolitikken. Vi vil præge de politiske og økonomiske rammer for fsb og arbejde for at styrke den almene boligform i København og hovedstadsområdet. Vi vil fortsat være en stærk og professionel organisation præget af ordentlighed og god administrationsskik. Vi skal også til alle tider være en respekteret og proaktiv samarbejdspartner - både for kommuner, den almene sektor og øvrige aktører i byens udvikling.



GODE RAMMER FOR VORES BEBOERE

Vi arbejder for de bedst mulige rammer for at bo i en almen bolig. Vi går i dialog med politiske og private aktører for at påvirke lovgivning, beslutninger og samfundsudviklingen. Gennem engagement i vores interesseorganisation BL og deltagelse i den bredere samfundsdebat styrker vi den almene boligform og sikrer gode boligvilkår - både for nuværende og kommende beboere.

EN PÅLIDELIG ALMEN BYGHERRE

Høj kvalitet og velgennemførte byggeprojekter skal fastholde vores position som en pålidelig samarbejdspartner for kommuner, staten og private developere. Vi vil være det foretrukne valg, når der bygges almene boliger i København og resten af hovedstadsområdet.

ANSVARLIG LEDELSE

Gennem god almen ledelse, både politisk og admini-

- 
- 1 BISPEPARKEN
 - 2 ARTILLERIHUSET
 - 3 REPRÆSENTANTSKABSMØDEFSB



strativt - skaber vi et stærkt og fremtidssikret fsb, hvor beboerdemokratiet og den almene boligform fortsat udvikles. Vi fastholder en ansvarlig forvaltning af beboernes midler, en effektiv drift og har fokus på at udvikle vores organisation til gavn for beboerne.

EN ATTRAKTIV OG RUMMELIG ARBEJDSPLADS

Dygtige og engagerede medarbejdere er afgørende for at lykkes med ambitionerne i vores forretnings-

strategi. Vi vil derfor fortsat være en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne trives og oplever, at deres indsats gør en forskel. Vi prioriterer et godt arbejdsmiljø, faglig udvikling og en kultur præget af professionalisme, ordentlighed og samarbejde. Vi tager ansvar for at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere og sikrer, at fsb er en arbejdsplads med plads til både specialister, elever og dem, der har brug for en chance på arbejdsmarkedet. Diversitet og inklusion skal styrke fællesskabet og samarbejdet i organisationen.



- 1 KRONEHAVERNE
- 2 ØSELGÅRDENS
UNGDOMSBOLIGER
- 3 ENGBAKKEN



FLEST ALMENE BOLIGER I KØBENHAVN

Der er fortsat et stort behov for gode boliger til en rimelig husleje i København og hovedstadsområdet, og dem skal fsb være med til at bygge. Vi har flest almene boliger i byen - og vi har erfaring og viden til at levere boliger i høj kvalitet og tilpasset samfundets behov. fsb har siden 1933 bidraget til, at mennesker med en almindelig indkomst kan bo i København. Ved at øge antallet af boliger, styrker vi vores fortsatte udvikling som en boligorganisation, hvor stærke kompetencer inden for byggeri, drift og administration gør os til en attraktiv boligorganisation og et godt sted at bo.

FLERE ALMENE BOLIGER I KØBENHAVN

Der skal være flere almene boliger i København. Derfor skal vi fortsat bygge og udvikle boliger i København, når det er muligt.

FLERE ALMENE BOLIGER I HOVEDSTADSOMRÅDET

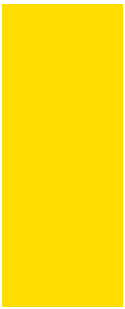
fsb vokser - og det gør vi ved at bygge i hovedstadsområdet. Vi fokuserer på geografiske områder, hvor det giver økonomisk mening at bygge, og hvor vi ser et stort fremtidigt potentiale for at få den nødvendige volumen til at sikre en rentabel ejendomsdrift.

NYE BOLIGER TIL NYE BEHOV

Demografien og efterspørgslen i samfundet ændrer sig løbende, og derfor udvikler vi boliger og nye boligtyper, der passer til beboernes behov, som vi har gjort siden 1933.

KRÆFTER TIL UDVIKLING OG INDFLYDELSE

Via vores vækst kan vi styrke vores drift, administration og service. Det sikrer en fortsat udvikling som selvstændig boligorganisation og nye og varierede boligmuligheder for beboerne. Vores størrelse giver os samtidig en stærkere stemme i boligpolitikken, så vi kan fremme beboernes interesser i den politiske dagsorden.



Rådhuspladsen 59
1550 København V
fsb.dk

September 2025