

FORVALTNINGS REVISION 2025

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
1.0 Et stærkt og inkluderende beboerdemokrati	4
1.1 Tilgængeligt, meningsfuldt og attraktivt	4
1.2 Viden og redskaber til medlemmer af beboerdemokratiet	5
1.3 Åbenhed i beboerdemokratiet	5
1.4 Inspiration til fællesskab og naboskab	6
2.0 Attraktive almene boliger og boligområder	8
2.1 Kvalitetsboliger – nu og i fremtiden	8
2.2 Renoveringer i balance	9
2.3 Attraktive udeområder	11
2.4. Medansvar for vores fælles by	12
3.0 En bæredygtig fremtid	15
3.1 Genanvendelse af materialer	15
3.2 Grønne områder med plads til natur og mennesker	15
3.3 Energieffektive løsninger	16
3.4 Ansvarlige indkøb	16
3.5 En grønnere hverdag	17
4.0 Socialt ansvar og rummelighed	18
4.1 Et trygt og godt boligliv	18
4.2 Hjælp til at komme ind på arbejdsmarkedet	18
4.3 Rådgivning og forebyggelse	19
4.4 En balanceret by	23
5 Mål: En central aktør	25
5.1 Gode rammer for vores beboere	25
5.2 En pålidelig almen bygherre	25
5.3 Ansvarlig ledelse	25
5.4 En attraktiv og rummelig arbejdsplads	27
6.0 Flest almene boliger i København	29
6.1 Flere almene boliger i København	29
6.2 Flere almene boliger i hovedstadsområdet	32
6.3. Nye boliger til nye behov	32
6.4 Kræfter til udvikling og indflydelse	32
7.0 FINANSIERING	33
7.1 Arbejdskapital	33
7.2 Dispositionsfond	33
7.3 Kapitalforvaltning	35

Introduktion

Dette er fsb's forvaltningsrevision 2025, som har til formål at vurdere, om fsb lever op til gældende lovgivningsmæssige krav om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Samtidig omfatter forvaltningsrevisionen en vurdering af, hvordan fsb gennem ledelsesmæssig styring, prioritering og opfølgning omsætter strategiske indsatser til resultater.

Forvaltningsrevisionen tager derfor afsæt i fsb's forretningsstrategi **Sammen om fremtidens almene boliger** fra 2025, hvor der er fastlagt seks strategiske fokusområder:

- **Et stærkt og inkluderende beboerdemokrati**
- **Attraktive almene boliger og boligområder**
- **En bæredygtig fremtid**
- **Socialt ansvar og rummelighed**
- **En central aktør**
- **Flest almene boliger i København**

Fra strategi til handling og resultater

Med den nye forretningsstrategi har fsb introduceret et styringshierarki, der skal sikre, at strategiens målsætninger omsættes til konkret handling i de kommende år. Styringshierarkiet består af forretningsstrategien samt en række politikker og administrationsgrundlag på udvalgte områder.

Forretningsstrategien fastlægger den overordnede retning for fsb's udvikling i de kommende år. Den skal i en toårig periode fra 2025–2027 udfoldes og konkretiseres gennem en række politikker, som udvalgene under organisationsbestyrelsen har fået til opgave at udarbejde.

På udvalgte områder – typisk hvor der er tale om beboernes rettigheder og pligter, eller hvor administrationen har behov for et tydeligt beboerdemokratisk mandat – udarbejdes der desuden administrationsgrundlag, som omsætter forretningsstrategien og politikker til konkret praksis i administrationens drift og udvikling.

Samlet skal styringshierarkiet sikre, at de strategiske ambitioner bliver realiseret.

Forretningsstrategien er dermed et aktivt styringsværktøj for både organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse. I årets forvaltningsrevisionen dokumenterer vi med data og eksempler fsb's indsats i forhold til hvert af de seks fokusområder i forretningsstrategien, og hvordan vi vil arbejde med dem fremover.

Derudover redegøres i forvaltningsrevisionen for fsb's økonomistyring og egenkontrol i henhold til driftsbekendtgørelsens §70.

Effektivitet, produktivitet og sparsommelighed er en integreret del af processerne i fsb. Bedre udnyttelse af ressourcer i ejendomsdrift og administration samt nybyggeri – og dermed tilgang af boliger – giver mulighed for at administrere og drifte flere boliger uden proportional tilgang af ressourcer.

Revisionen gennemgår hovedtemaerne og vurderer eventuelle behov for uddybninger.

fsb's organisationsbestyrelse drøfter og godkender forvaltningsrevisionen hvert forår.

Endelig bringes forvaltningsrevisionen op i styringsdialogen med Københavns Kommune, hvor fsb's overordnede styring og ledelse drøftes.

God læselyst!

1.0 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.

1.1 Tilgængeligt, meningsfuldt og attraktivt

At styrke og udvikle beboerdemokratiet har altid været en central dagsorden i fsb. Der er i 2025 iværksat flere initiativer med fokus på erfaringsdeling, idéudveksling og ny inspiration.

fsb forum

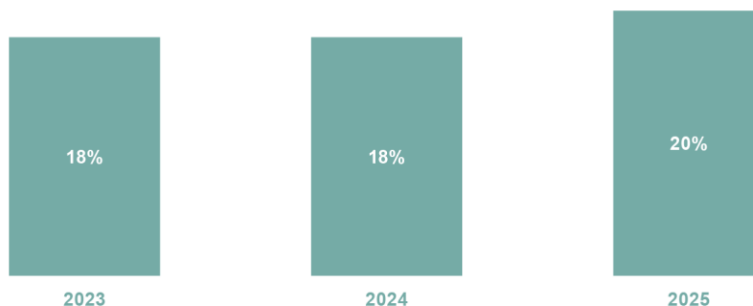
Dialog, fællesskab og engagement var i centrum ved det nye initiativ fsb forum, som blev afholdt i november 2025. Her deltog 60 afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra 33 boligafdelinger. Med oplæg fra bl.a. en demokratiforsker blev der udvekslet erfaringer om, hvordan gennemsigtighed og synlighed i beboerdemokratiet kan styrkes.

fsb forum er første skridt i organisationsbestyrelsens arbejde med at realisere fsb's nye forretningsstrategi om øget engagement, gennemsigtighed og dialog. fsb forum afholdes igen i 2026.

Afdelingsmøder

Deltagelsesprocenten på de ordinære afdelingsmøder har de seneste år ligget stabilt. I 2025 er deltagelsesprocenten steget en anelse, så i gennemsnit hver 5. stemmeberettigede beboer deltog på det ordinære afdelingsmøde. Den nye branchestandard for ESG-måling, AlmenKompas, forventes fremadrettet at bidrage med et sammenligningsgrundlag på tværs af de almene boligorganisationer i forhold til beboernes valgdeltagelse, herunder deltagelse på afdelingsmøder.

DELTAGELSESPROCENT VED AFDELINGSMØDERNE



I 2025 var der 9 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse (i 2024 var tallet 8 og i 2023 var tallet 12). Organisationsbestyrelsen udpeger kontaktpersoner til disse afdelinger, indtil der vælges en afdelingsbestyrelse på et ekstraordinært afdelingsmøde eller det næstkommende ordinære afdelingsmøde.

Som tidligere år har fsb's boligafdelinger haft mulighed for at supplere afdelingsmøderne med digital afstemning, hvis afdelingsmødet beslutter det. I nye familieboligafdelinger og ungdomsboligafdelinger var de stiftende afdelingsmøder digitale frem til oktober 2025. Her besluttede organisationsbestyrelsen, at de stiftende afdelingsmøder fremover afholdes som almindelige fysiske afdelingsmøder. Beboerne kan efterfølgende stille forslag om digitalt afdelingsmøde.

1.2 Viden og redskaber til medlemmer af beboerdemokratiet

Kurser og Kursusfonden

fsb tilbyder løbende kurser og temamøder til beboervalgte for, at de har den nødvendige viden, og er klædt godt på til at varetage deres rolle som beboervalgt.

Alle fsb-boligafdelinger har mulighed for at beslutte at være med i fsb's kursusfond. Det koster 29 kroner pr. lejemål om året at være med. Til gengæld skal deltagere fra boligafdelinger, der er medlemmer af kursusfonden, ikke betale for at deltage på de udbudte arrangementer. Øvrige afdelinger kan deltage i kurser og arrangementer finansieret af kursusfonden mod betaling.

I 2025 var 78 ud af fsb's 93 boligafdelinger med i kursusfonden. Nybyggede fsb-afdelinger er som udgangspunkt med i kursusfonden, medmindre afdelingsmødet beslutter andet.

Via Kursusfonden kan fsb's beboervalgte også deltage i andre relevante arrangementer uden for fsb – herunder BL's arrangementer som Almene Boligdage og kredskonference.

1.3 Åbenhed i beboerdemokratiet

fsb's beboere og beboervalgte skal have let adgang til relevant information om deres boligafdeling og fsb. Derudover skal det være let at følge med i beslutningerne, der tages i egen boligafdeling, men det skal også være synligt, hvilke beslutninger organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet tager.

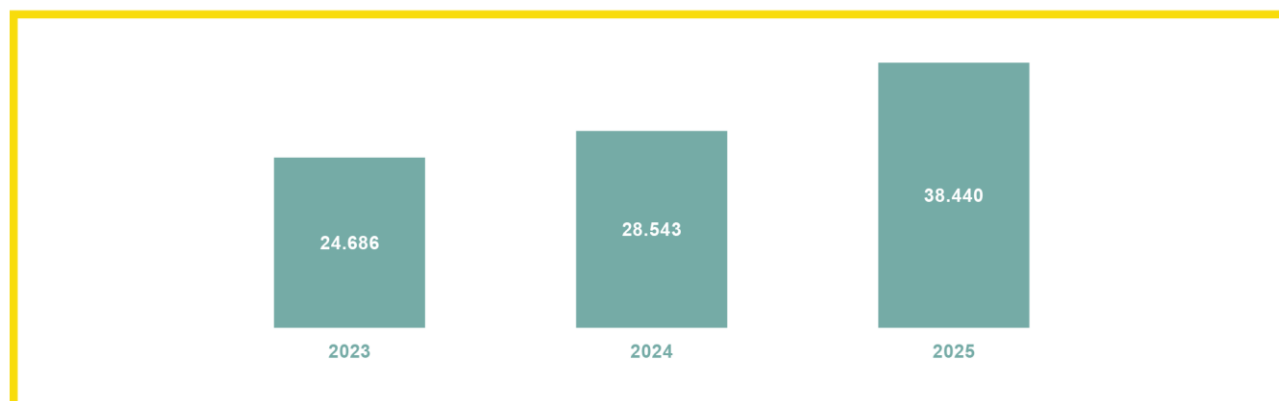
Hjemmeside

På fsb's hjemmeside fsb.dk har vi taget et nyt statistiksystem i brug. Vi har ikke tal for hele 2025, men i første kvartal af 2026 var der 161.000 besøg på hjemmesiden. De mest besøgte sider er dem for boligsøgende.

Selvbetjeningsløsning

Via selvbetjeningsløsningen på fsb's hjemmeside kan man som boligsøgende, beboer eller beboervalgt logge ind via MitID eller mail. Her kan man som beboere f.eks. finde en række informationer om sin bolig såsom huslejeopkrævning og vedligeholdelseskonto (hvis B-ordning), og beboere og beboervalgte kan se mødereferater fra eget afdelingsmøde og fra organisationsbestyrelsens møder og repræsentantskabsmøder.

● UNIKKE LOGINS PÅ SELVBETJENINGEN



*Unikke logins svarer til antal brugere/personer.

Antal logins på selvbetjeningen på hjemmesiden er fortsat stigende i 2025. Det er primært boligsøgende, der logger ind.

Logins på hjemmesidens selvbetjening i 2025

- 287.825 gange benyttede en af de 54.304 boligsøgende selvbetjeningen.
- 151.232 gange benyttede en af de 15.432 lejere selvbetjeningen.
- 7.187 gange benyttede en af 368 beboervalgte selvbetjeningen.

Chatbot og phonebot

På hjemmesiden bliver de besøgende mødt af fsb's Chatbot, der guider til at finde information og svar på spørgsmål primært om venteliste, udlejning, husleje og nybyggeri. Derudover har fsb en phonebot på vores hovednummer, som boligsøgende og beboere kan stille spørgsmål og få svar eller blive guidet videre til at få hjælp – også uden for åbningstiden.

Samtaler og svar i fsb's chatbot og phonebot i 2025

Samlet set for chatbotten og phonebotten i 2025 var der 31.420 chatsamtaler og i alt 180.910 svar (antal svar er højere, da der ofte bliver stillet flere spørgsmål og dermed givet flere svar i én chatsamtale). Dette har givet grundlag for effektiviseringer.

Nyhedsbreve

I 2025 udsendte fsb 10 nyhedsbreve til beboervalgte, og åbningsraten var i gennemsnit 60 %. I 2026 tager fsb et nyt system i brug til fsb's nyhedsbreve. Med det nye system forventer fsb at kunne kommunikere endnu mere målrettet i forhold til målgruppernes forskellige behov. Der kan f.eks. kommunikeres direkte til de beboervalgte i et givent område, eller til beboerne i fem opgange.

Udover nyhedsbreve til beboervalgte har fsb også nyhedsbreve målrettet beboere om at bo i fsb og et til de boligsøgende med nyt om bl.a. ventelisten og nybyggerier.

Sociale medier

fsb er aktive på Facebook, Instagram og LinkedIn. Ved udgangen af 2025 havde fsb's Facebook 6.094 følgere, og vores Instagram havde 1.083 følgere. fsb's LinkedIn er dog vores mest fulgte sociale medie med 6.705 følgere. Til sammenligning har Boligkontoret Danmark og Boligforeningen AAB henholdsvis 5.142 og 5.580 følgere på LinkedIn.

1.4 Inspiration til fællesskab og naboskab

fsb's initiativpris 2025

Hvert år har fsb's forretningsudvalg mulighed for at uddele 75.000 kroner på det ordinære repræsentantskabsmøde til en boligafdeling, som har vist et særligt initiativ. F.eks.:

- projekter med fokus på miljø eller energisparende tiltag
- aktiviteter, der retter sig mod beboerne
- samarbejde med andre beboergrupper i området
- boligsociale tiltag.

Alle beboere og ansatte i fsb kan indstille en afdeling til modtagelse af prisen.

Vindere af prisen i 2025 var et nyt træningsinitiativ, der skal styrke fællesskabet blandt kvinder på tværs af fsb-boligafdelingerne Blågården, Ågården og Prater.

FORVALTNINGSREVISION 2025

Puljen for sociale arrangementer

I 2024 besluttede fsb at lave en ny pulje til at støtte sociale arrangementer for at styrke fællesskab og skabe nye traditioner i boligafdelingerne. De kan søge og få op til 5.000 kroner pr. afdeling pr. år til et arrangement. I 2025 blev der tildelt støtte på i alt 29.000 kroner til følgende sociale arrangementer i afdelingerne.

Bevillinger fra puljen for sociale arrangementer 2025

Boligafdeling	Arrangement
Gyldenløvesgade 12	Den Gyldne Nat Musikfestival
Hermodsgård	Copenhagen Light Festival
Husumgård	Sommerfest
Lundevænget	Jubilæumsfest
Rebslagerhus	Sommerfest
Ringergården	Fællesspisning og samtaler

fsb har årligt afsat 100.000 kroner til puljen.

fsb gør følgende for at styrke og udvikle beboerdemokratiet

- **Udvikler** tilgængelige, meningsfulde og attraktive deltagelsesmuligheder
- **Leverer viden** og redskaber til beboerdemokratiets ildsjæle
- **Skaber åbenhed** i beboerdemokratiet med let adgang til information om muligheder for medindflydelse
- **Inspirerer til fællesskab** og naboskab på tværs af boligafdelinger

2.0 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.

2.1 Kvalitetsboliger – nu og i fremtiden

fsb passer på huslejen

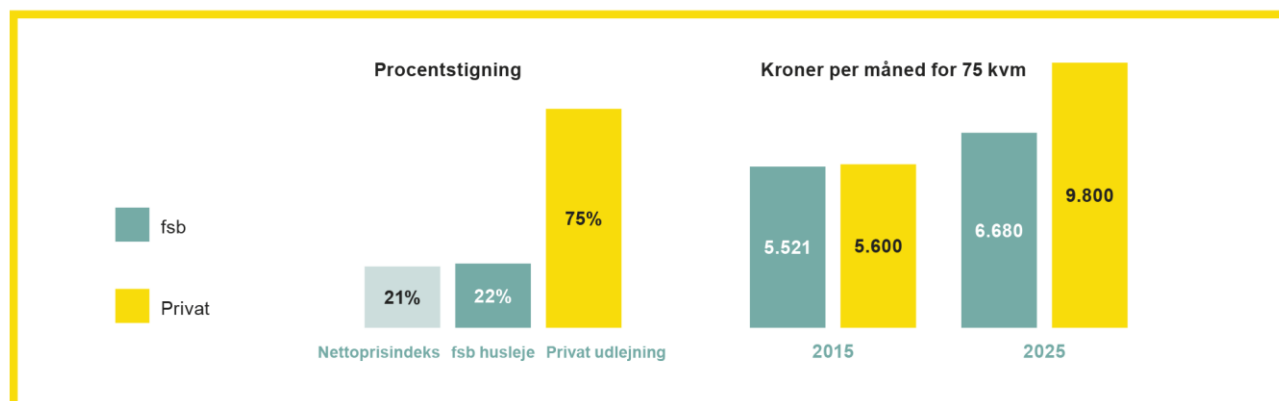
I 2025 havde fsb 93 boligafdelinger. Langt størstedelen er afdelinger med familieboliger.

Gennemsnitslejen for en familiebolig i fsb var i 2025 på 1.069 kroner per kvm/år eller 6.680 kroner om måneden for en bolig, der i fsb er på gennemsnitlig 75 kvadratmeter. Til sammenligning var gennemsnitslejen for en privat udlejningsbolig i København på 1.570 kroner per kvm/år eller 9.800 kroner om måneden for 75 kvadratmeter.

Huslejen i fsb har de seneste 10 år udviklet sig på et niveau, der har fulgt udviklingen i nettopriserne. Lejen i privat udlejning er siden 2015 steget med 75%.¹

Ifølge Københavns Kommunes Boligregdegørelse 2025 hænger den store stigning i private udlejningspriser sammen med, at en stadig større andel af de private udlejningsboliger ikke er underlagt huslejeregulering. I samme periode har der været en stor stigning i antallet af husstande i kommunen, men et stort efterslæb i byggeriet af flere boliger.

● UDVIKLING 2015-2025 HUSLEJE I FSB OG PRIVAT UDLJNING I KØBENHAVN



fsb har fokus på effektiv drift

fsb optimerer løbende driften af boligafdelingerne uden at gå på kompromis med service og kvalitet. Det sker bl.a. gennem driftsfællesskaber på tværs af afdelingerne, hvor medarbejdernes kompetencer udnyttes bedst muligt, og maskiner og materiel anvendes mere effektivt. I dag bliver 85 % af fsb's beboere og boliger serviceret gennem driftsfællesskaber eller driftssamarbejder.

¹ Ifølge København kommunes boligregdegørelse

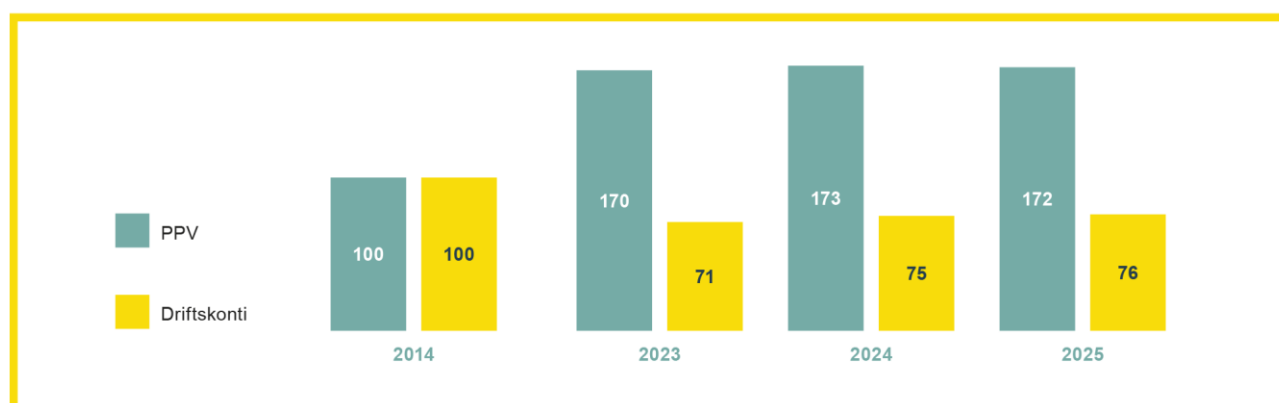
Driftsfællesskaber og driftssamarbejder

	Antal driftsenheder	Antal boligafdelinger	Lejemål inkl. erhverv
Driftsfællesskaber	14	69	10.592
Driftssamarbejder	2	8	645
Selvstændige driftsenheder	8	8	1.804
Ekstern drift		3	196

Siden 2014, hvor BL og KL fastsatte mål for effektiv drift i den almene sektor, har fsb's boligafdelinger i gennemsnit reduceret driftsudgifterne med knap 25 %. Det har været afgørende for at holde huslejeudviklingen på et rimeligt niveau, samtidig med der er afsat væsentligt flere midler til periodisk og planlagt vedligehold (PPV).

Siden 2024 har det været et krav, at PPV-planerne lægges for en 30-årig periode. For de kommende 30 år (2026-2056) har fsb's boligafdelinger et budgetteret forbrug af PPV-midler på en kvart og op mod en halv milliard kroner hvert år eller i alt knap 8 milliarder i den 30-årige periode. Det svarer til et forbrug pr. bolig på 20.500 kroner hvert år.

UDVIKLING DRIFTSUDGIFTER OG HENLÆGGELSER TIL PPV (INDEKS IFT. TIL 2014)



Vedligeholdelsesarbejder kan finansieres via henlæggelser, mens forbedringer (f.eks. ekstra isolering i forbindelse med tagudskiftning) forudsætter lånefinansiering. Herved sikres det, at henholdsvis de lejere, der har haft gavn af de eksisterende forhold, og de lejere, der opnår fordel af forbedringerne, bidrager til finansieringen.

fsb arbejder desuden på at indarbejde alle moderniseringer og fornyelser i PPV-planerne for at skabe et samlet overblik over kommende arbejder og finansieringen heraf – både via henlæggelser og låneoptag.

2.2 Renoveringer i balance

Helhedsplaner

En helhedsplan omfatter en samlet indsats for forbedring af en boligafdeling – både inde i boligerne og i de fælles udearealer. Planen omfatter typisk udbedring af byggeskader, udskiftning af installationer, renovering af klimaskærmen samt ofte modernisering af køkkener og badeværelser, så boligerne bliver sunde og tidssvarende.

Tidsplan													
Afdeling	Antal boliger	Samlede anskaffelsessum	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Husumgård	213	333.600.000 kr.	Udførelse										
Ågården	326	255.000.000 kr.	Udførelse										
Dommerparken	259	329.600.000 kr.	Udførelse										
Bellahøj	266	707.000.000 kr.	Projektering	Udførelse									
Munkevangen	394	482.000.000 kr.	Projektering	Udførelse									
Voldparken	392	550.000.000 kr.	Projektering	Udførelse									
Tingbjerg II	638	1.500.000.000 kr.	Udvikling	Projektering	Udførelse								
Bispeparken	786	1.700.000.000 kr.		Udvikling	Projektering	Udførelse							
Kantorparken	540	830.000.000 kr.		Udvikling	Projektering	Udførelse							
I alt	3814	6.687.200.000 kr.											

I 2025 blev der arbejdet med 8 helhedsplaner, som alle befandt sig i forskellige faser.

I Husumgård, Ågården og Dommerparken var renoveringsarbejderne under udførelse og forløb parallelt i 2025.

Bellahøj opnåede skema B-godkendelse i sommeren 2025, og genhusningen af beboerne blev igangsat i løbet af efteråret. Alle beboere i første etape var genhuset i begyndelsen af 2026, hvorefter byggearbejderne blev igangsat.

I Munkevangen og Voldparken er helhedsplanerne i projekteringsfasen og forventes at opnå skema B-godkendelse samt igangsætte byggearbejder i de kommende år.

Derudover er helhedsplaner under udvikling i Tingbjerg og Bispeparken, hvor der arbejdes frem mod ansøgning om skema A.

Kantorparken blev i 2025 prækvalificeret til at kunne ansøge om gennemførelse af en helhedsplan.

Genhusninger

På grund af helhedsplanernes omfang i boligerne er det nødvendigt at genhuse beboerne i kortere eller længere perioder, mens helhedsplanen gennemføres.

Alene i 2025 blev 300 beboere genhuset i kortere eller længere tid.

Der er et stort logistisk arbejde i at gennemføre genhusningerne, og der er et stort hensyn at tage til at belaste beboerne mindst muligt. Derfor tager fsb også udgangspunkt i den enkelte boligafdelings genhusningsbehov under en renovering.

For hvert af de store helhedsplanprojekter har fsb prioriteret at tilknytte en beboerkonsulent, byggesagskoordinator og økonomisk rådgiver. De koordinerer sammen med byggeprojektlederen de forskellige opgaver og samarbejde mellem de forskellige interessenter og har kontakten til den enkelte beboer. Alle beboere, der skal genhuses, tilbydes blandt andet en personlig samtale inden genhusningen, bl.a. for at afklare eventuelle særlige behov og for at informere om og afstemme forventninger til processen.

Huslejeeffekter

Helhedsplanerne kan ikke gennemføres, uden at det påvirker huslejen. I de ældre boligafdelinger, der har gennemgået en helhedsplan, begynder lejen per kvadratmeter at nærme sig lejen i de lidt nyere byggerier. I 2015 var lejen i en gennemsnitsbolig bygget før 1957, 29% lavere end i de boliger, der blev bygget i 2000-21. I dag er forskellen 'kun' 19%. fsb's byggerier i 2000-2021 omfatter Artillerihuset, Fælledhaven, Kronehaverne, Nobelholmen, Planethusene og Skyttehusene. Med undtagelse af Artillerihuset og Nobelholmen er den gennemsnitlige størrelse på lejemålene i afdelingerne 100 -104 kvm.

Når huslejen stiger i forbindelse med en helhedsplan, tilbyder fsb individuel økonomisk rådgivning til de beboere, der vil opleve udfordringer med at betale huslejestigningen efter renovering.

Huslejeudviklingen i familieboliger 2015-2025			
Ibrugtagningsår	Areal per lejemål	Husleje per kvm per år	
		2015	2025
-1957	70	813	1.059
1958-1967	78	827	990
1968-1982	78	942	1.035
1983-1989	84	877	1.014
1990-1999	85	999	1.216
2000-2021	101	1.141	1.307
2022	85		1.522
Gennemsnit alle	75	865	1.071

2.3 Attraktive udeområder

fsb lægger vægt på at udvikle uderum, der driftes bæredygtigt og uden brug af kemi, samtidig med at de landskabelige kvaliteter bevares. Med egne landskabsarkitekter sikrer vi, at attraktive udeområder prioriteres fra starten i både nybyggeri og renoveringsprojekter. Kvaliteterne fastholdes desuden i den løbende drift, blandt andet gennem sparring med fsb's landskabsarkitekter.

I de senere år har biodiversitet og Vild med Vilje været centrale på den grønne dagsorden. Mange af fsb's boligafdelinger har arbejdet målrettet med at øge biodiversiteten i deres grønne områder, og organisationsbestyrelsen har støttet et projekt med en Grøn Eksempelafdeling (læs mere under 3.5 En grønnere hverdag).

fsb indgår desuden i et langsigtet partnerskab med Københavns Kommune og 18 andre af de største grundejere om at fremme biodiversiteten.

fsb arbejder med følgende biodiversitetsindsatser:

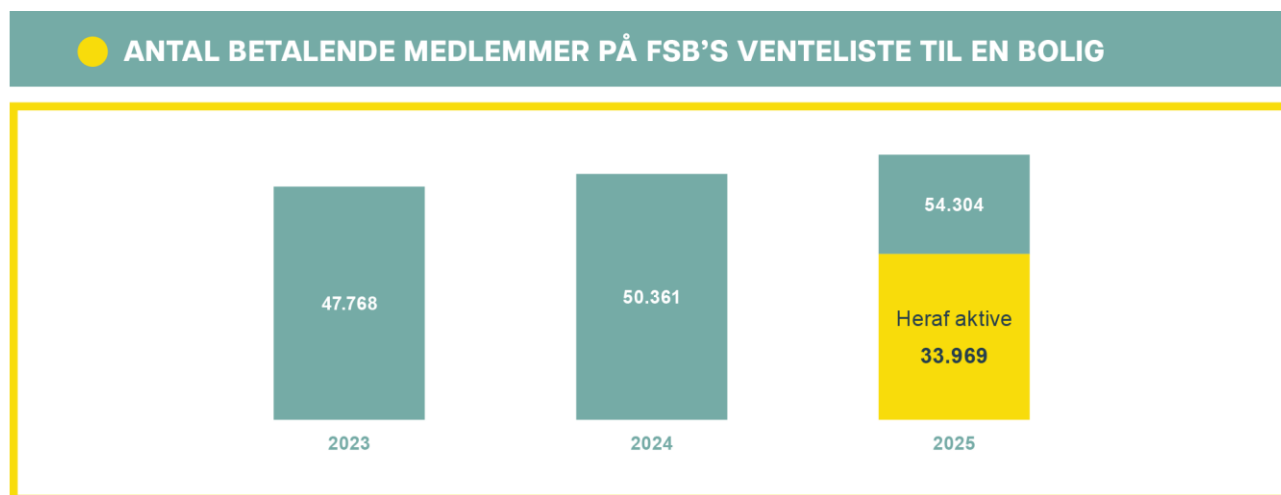
- at øge biodiversiteten og forbedre de rekreative og naturbaserede oplevelsesmuligheder.
- at undgå brug af sprøjtemidler og gift på fsb's udearealer.
- at mindske driftsudgifterne til pleje af udearealerne.
- at sikre, at der for hvert større fældet træ, plantes et nyt.

I Ringergården har fsb samarbejdet med virksomheden Habitats, der arbejder for at skabe en vildere natur. Der blev foretaget en mindre såkaldt bioblitz, som betyder en kortlægning og registrering af arter af dyr og planter på et bestemt område i en tidsbegrænset periode.

2.4. Medansvar for vores fælles by

Ventelisten

Ventelisten til en bolig i fsb viser tydeligt, at det er attraktivt at få en almen bolig i København. Listen er - så længe vi kan se tilbage - vokset støt. I 2015 var der således 18.416 medlemmer på ventelisten, mens der i 2025 var 54.304.



*Antallet af aktive på ventelisten er et øjebliksbillede, og derfor har vi ikke opgørelser for tidligere år.

En af forklaringerne på de mange boligsøgende er, at antallet af familier i København er vokset massivt. Ifølge Boligreddegørelsen 2025 fra Københavns Kommune², er antallet af familier i København siden 2008 steget med 89.000, mens boligstanden kun er vokset med 53.000 boliger. Det vil sige, at der kun er opført boliger til omkring 60 % af de mange nye familier. Københavns befolkning forventes at vokse med 93.000 borgere frem mod 2060, hvilket vil medføre et behov for yderligere 77.000 boliger.

Efterslæbet gælder i særdeleshed almene boliger, der udgør en stadig mindre andel af kommunens samlede boligmasse; i 2025 blot 18,8 % mod 25-30% i landets 4 næststørste byer og et landsgennemsnit på 21%. Det placerer København som nr. 34 på listen over kommuner med den største andel almene boliger.

En del af forklaringen er også, at fsb gennem de seneste 10 år er blevet en mere kendt aktør i særligt København, og vores nybyggeri ses som attraktive boliger, som mange gerne vil bo i. Det har også medført en stigning i antallet af boligsøgende på ventelisten.

Planlagt tomgang

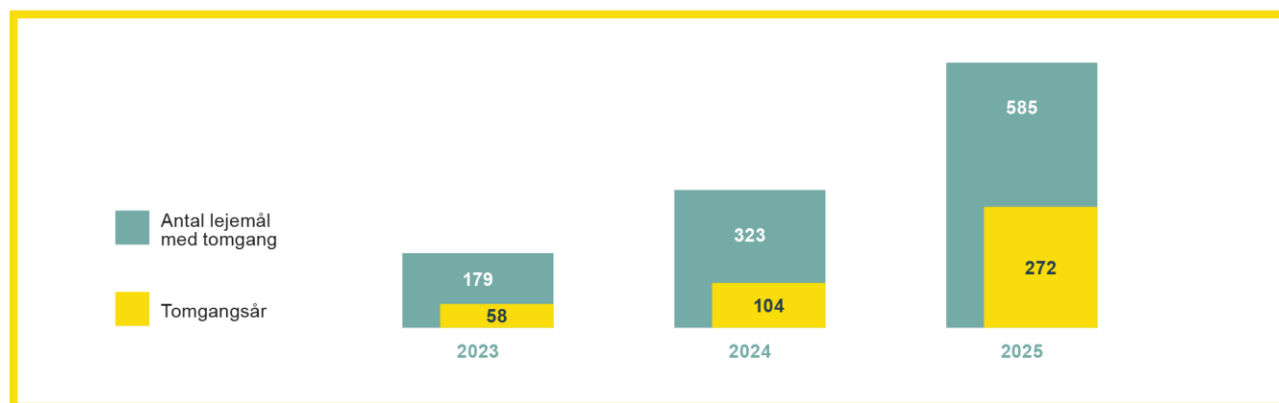
I forbindelse med de mange renoveringsprojekter i fsb's boligafdelinger har en del boliger i perioder været i planlagt tomgang.

Knap 300 lejere var i en periode i 2025 genhuset i en anden fsb-bolig eller en pavillon, mens deres egen bolig blev renoveret. I alt 585 boliger stod planlagt tomme i en periode i 2025, fordi boligerne indgik i en helhedsplan som følge af, at de skulle renoveres eller anvendes til genhusning.

Det svarer til, at 272 boliger stod tomme hele året. Den planlagte tomgang afspejler fsb's mange og større helhedsplaner – både de igangværende og de kommende helhedsplaner de næste år frem.

² <https://www.kk.dk/sites/default/files/2025-12/Boligreddeg%C3%B8relse%202025.pdf>

PLANLAGT TOMGANG I FSB'S BOLIGER



Ikke planlagt tomgang

I 2025 har der været få utilsigtede tomgange i fsb's familieboliger. 7 familieboliger har stået tomme i tilsammen 6 måneder, heraf 3 lejemål på grund af uforudsigelig renovering, mens den øvrige tomgang var kortvarige forsinkelser i udlejningen.

Kollegiet Tingbjerg har dog været helt anderledes udfordret i 2025 med i alt 50 tomgange i sammenlagt 75 måneder. Det skyldes, at en del nye lejere havde fået bolig på falske forudsætninger, og at kontrakterne derfor blev ophævet på samme tid. Udover kollegiet Tingbjerg har der kun været 2 gange 14-dages tomgang i alle fsb's ungdomsboliger.

Udflytning og indflytning

Samtidig med, at mange lejemål bliver anvendt til genhusning og anden planlagt tomgang, bliver beboerne boende længere tid i fsb's boliger. I 2025 havde fraflytterne i gennemsnit boet 11 år i boligen, før de flyttede. I 2020 var det 10 år. Selvom det kun er et år længere, har det haft stor betydning for, hvor mange boliger der bliver frigjort til udlejning.

Fraflytning i fsb i 2025

	Andel af fraflyttere			Så mange år har de boet i fsb før fraflytning		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Ekstern	49%	54%	59%	9,0	8,4	7,3
Intern/Bytte	34%	30%	27%	8,3	8,2	8,7
Dødsbo	10%	10%	8%	25,7	25,2	24,2
Foged	7%	5%	6%	8,2	7,7	7,6

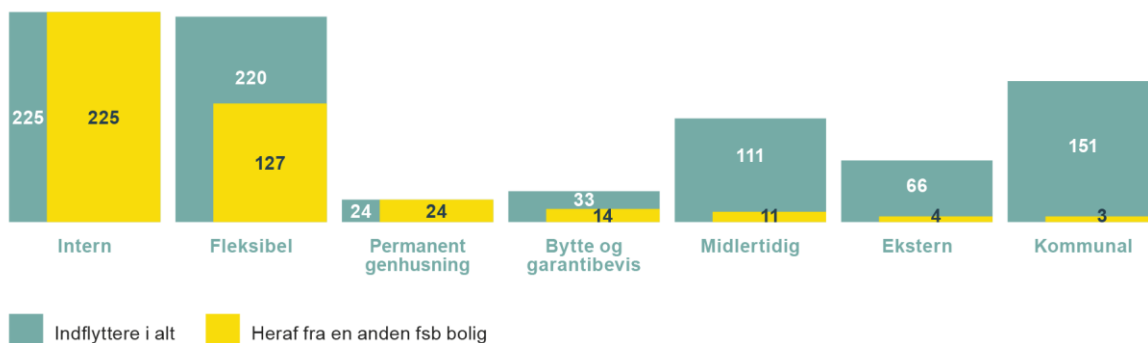
Cirka halvdelen af dem, der flytter fra en fsb familiebolig, flytter væk fra fsb; lidt flere i 2025 nemlig 59%. Knap hver 3. flytter internt i fsb, og hver 10. er dødsbo. De resterende 5-7% er fraflyttet efter fogedafgørelse.

I 2025 fik blot 830 eller 7,8% af fsb's familieboliger nye lejere.

FORVALTNINGSREVISION 2025

Helt nye lejere var det dog ikke. Knap halvdelen af indflytterne i 2025, eller helt præcis 408, kom fra en anden bolig i fsb. Tabellen nedenfor viser, hvilken venteliste indflytterne i 2025 blev anvist fra, og hvorvidt de kom fra en anden fsb-bolig.

ANTAL INDFLYTTERE I FSB'S FAMILIEBOLIGER



Af de 408 lejere, som kom fra en anden fsb-bolig, skyldtes 24, at lejerne blev permanent genhuset.

151 af de nye lejere blev anvist en bolig gennem kommunal anvisning, mens 66 lejere fik deres nye bolig gennem den eksterne venteliste.

Yderligere 111 lejere fik deres bolig gennem den eksterne venteliste, men på en midlertidig lejekontrakt, som i gennemsnit var på knapt 1,5 år. Ledige boliger udlejes midlertidigt i afdelinger, der står foran en renovering.

fsb gør følgende for at levere rammerne for attraktive almene boliger og boligområder

- **Bidrager med kvalitetsboliger** nu og i fremtiden, hvor huslejen er til at betale
- **Sikrer, at renoveringer sker i balance** mellem at reducere gener for beboerne og at undgå fordyrende processer
- **Skaber attraktive udeområder**, der understøtter fællesskab, et levende lokalmiljø og et godt boligliv
- **Tager medansvar** for vores fælles by og dens udvikling, så der skabes en sammenhængende by

3.0 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.

3.1 Genanvendelse af materialer

Byggeri og boliger står for en fjerdedel af Københavnerens samlede CO₂-udledning. Det klimaaftryk har vi som boligorganisation et ansvar for at mindske - blandt andet ved at prioritere genanvendelse af materialer i drift, renovering og nybyggeri, hvor det er muligt og giver mening.

I Bispeparken får 80 år gamle køkkener nyt liv i et pilotprojekt, der undersøger, hvordan eksisterende køkkener kan renoveres frem for at blive udskiftet. Projektet er støttet af Realdanias indsats Bygningsskulptur og Klima, som har fokus på at bevare frem for at rive ned.

I Dommerparken genbruges køkkener på tværs af afdelingen – bl.a. genopsættes et køkken i fælleslokalet, og andre genbruges i tagboliger til genhusning under renovering. Derudover gemmes beslag fra udskiftede plastvinduer og anvendes som reservedele, så levetiden forlænges i andre afdelinger. Afdelingen opfører desuden to skraldeskure i genbrugsmaterialer, herunder kasserede trægulve.

Også i andre afdelinger arbejdes der med genanvendelse: I Gravervænget-Møllerloden repareres vinduer frem for at blive udskiftet, og i Ågården bevares og genanvendes altanværn i forbindelse med renovering.

3.2 Grønne områder med plads til natur og mennesker

fsb råder over ca. 800.000 m² udearealer i København, hvilket giver et stort potentiale for at udvikle mere varierede grønne områder. Målet er både at styrke biodiversiteten og skabe bedre rammer for ophold, leg og fællesskab.

I fsb's bygherrestrategi er samspillet mellem inde- og uderum centralt. Derfor har vi fokus på:

- skånsom drift af uderum uden brug af kemi.
- øget biodiversitet og anvendelse af lokale og regionaltypiske arter.
- at understøtte fællesskaber gennem aktiviteter som dyrkning, leg og bevægelse.
- boligsociale tiltag.

3.3 Energieffektive løsninger

Energistyring med fjernaflæste forbrugsdata

fsb har indkøbt et nyt energistyringssystem, der giver bedre overblik over energiforbruget i afdelingerne og gør det lettere at identificere energibesparelser.

Som led i udrulningen udskiftes alle målere for fælles energiforbrug til fjernaflæste målere, som sender data til systemet på timebasis. Det muliggør løbende overvågning, så afvigelse og overforbrug hurtigt kan opdages og håndteres.

Energieffektiv varmestyring

fsb arbejder med at optimere styringen af varmetilførslen i varmecentralerne for at sikre en mere energieffektiv drift. Målet er, at bygningerne får den rette varme på det rette tidspunkt, så energiforbruget minimeres. Forkert indstillede varmeanlæg kan føre til unødige omkostninger som overforbrug og dårlig udnyttelse af fjernvarmen.

Kompetencer til optimal drift

De tekniske installationer i varmecentralerne bliver stadig mere komplekse og stiller større krav til drift og tilsyn. Derfor er det et fokusområde at sikre, at ejendomspersonalet har de nødvendige kompetencer til at opretholde en stabil og effektiv drift af varmeanlæggene.

Energipuljen

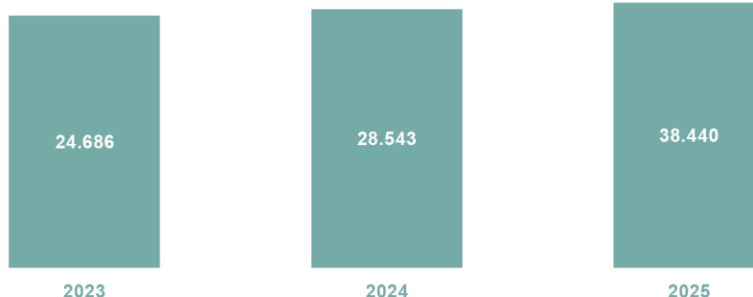
Der er afsat en ramme i dispositionsfonden på 20 mio. kroner til Energipuljen, som kan anvendes til rentefri udlån til energieffektive løsninger i fsb's boligafdelinger. Energipuljen i fsb har siden 2014 været med til at finansiere solceller, LED belysning, automatisk lysstyring, individuelle vandmålere og andre energibesparende tiltag i 39 af fsb's boligafdelinger.

3.4 Ansvarlige indkøb

fsb's organisationsbestyrelse vedtog i maj 2025 en ny indkøbsstrategi for 2025-2028. Den bliver senest fra 2028 afløst af en ny indkøbspolitik. Med afsæt i strategien indgår fsb fælles indkøbsaftaler for hele organisationen på en lang række produkter og ydelser fra kontorartikler til håndværkerydelser. I aftalerne stiller vi krav til kvalitet, bæredygtighed, ordentlige arbejdsvilkår og hensyn til miljø og klima. Og så handler det selvfølgelig også om, at få indkøbene til de bedst mulige priser.

I 2025 omfattede aftalerne indkøb for i alt 249 mio. kroner, og der er opnået en større besparelse end de seneste år.

● BESPARELSER VIA INDKØBSORDNINGERNE (MIO. KR.)



3.5 En grønnere hverdag

Grøn pulje

fsb's grønne pulje har i 2025 støttet en række grønne tiltag i 35 boligafdelinger. Midlerne er bl.a. gået til biodiversitetsprojekter, fuglekasser samt tørrekældre og -stativer. Derudover er der ydet støtte til grøn transport, herunder dele-el-ladcykler, cykelværksteder og ladestandere til elbiler.

fsb har desuden afsat 1,5 mio. kroner til en Grøn Eksempelafdeling. Efter ansøgning blev Skolevangen I udvalgt. Med projektet "fremme af biodiversitet, det sociale fællesskab og den grønne omstilling" har afdelingen de seneste fire år bl.a. omdannet grønne områder til fælles udearealer, etableret dyrkningshaver med regnvandsopsamling og skabt nye stiforbindelser. Projektet er afsluttet med en evalueringsrapport primo 2026.

Grøn pulje blev etableret i 2021 som led i vedtagelsen af en grøn strategi for fsb. Hensigten er at yde støtte, uden krav om tilbagebetaling, til projekter der understøtter den grønne omstilling. Både beboere og ansatte har kunnet søge støtte fra 10.000 kroner op til 200.000 kroner til og med 2025.

Affald

fsb understøtter god affaldssortering gennem bl.a. kampagner i boligafdelingerne, der guider og motiverer beboerne til en bedre adfærd.

I dag har 59 af fsb's boligafdelinger affaldsløsninger i gadeplan – eller er på vej til det. 25 afdelinger har fortsat skakte, hvoraf 7 arbejder med forprojekter til gadeløsninger. To afdelinger har mobilsug. Familieboligafdelinger med affaldsløsninger i gadeplan havde i 2025 ca. 40 % mindre restaffald pr. bolig end afdelinger med skakte. For ungdoms- og ældreboliger var forskellen ca. 30 %.

Restaffald opgøres ud fra beholderkapacitet frem for faktisk fyldning. fsb har derfor løbende fokus på potentialet for yderligere besparelser ved at tilpasse beholderstørrelser, antal og tømningfrekvens.

Grønne regnskaber

fsb udarbejder årligt grønne regnskaber for boligafdelingerne, som giver beboerne overblik over forbrug af el, varme og vand samt affaldsmængder. Det danner grundlag for afdelingernes beslutninger om nye grønne initiativer.

fsb gør følgende for at bidrage til en bæredygtig fremtid og mindske klimaaftrykket

- **Genanvender og genbruger materialer** i drift, renovering og nybyggeri
- **Udvikler grønne områder**, hvor naturhensyn, beboernes behov og ansvarlig drift går hånd i hånd
- **Reducerer energiforbruget** i drift, renovering og nybyggeri gennem energieffektive løsninger
- **Forener pris, kvalitet og bæredygtighed** og stiller krav til leverandører for at sikre ansvarlige indkøb
- **Gør det nemmere** for beboere at få en grønnere hverdag gennem rådgivning om energiforbrug og fokus på affaldssortering

4.0 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.

4.1 Et trygt og godt boligliv

Boligsociale helhedsplaner

I 2025 var 16 afdelinger omfattet af boligsociale helhedsplaner, svarende til 55 % af fsb's beboere.

fsb har boligsociale helhedsplaner i København Nordvest og i Tingbjerg-Husum med en række indsatser målrettet beboere i flere aldersgrupper, heriblandt:

- Minimering af skolefravær og styrket samarbejde mellem forældre og de lokale skoler.
- Bydelsmødre, primært kvinder med etnisk minoritetsbaggrund, der guider og hjælper andre kvinder.
- Beboerrådgivning og beboernetværk.
- Aktivt kultur- og fritidsliv for børn og unge og lommepengejobs.
- Understøttelse af både voksne og unge i at gennemføre uddannelse/ungdomsuddannelse.
- Mentorindsatser.

fsb indgår desuden i Amagerbro boligsociale helhedsplan med boligafdelingerne Hessensgården og Portugalsgade og i den boligsociale helhedsplan Nørrebro byggerne med boligafdelingerne Blågården og Prater.

De boligsociale helhedsplaner udvikles og finansieres i samarbejde med Københavns Kommune og Landsbyggefonden. Samarbejdet mellem fsb, kommunen og andre relevante aktører har afgørende betydning for at lykkes med indsatserne og skabe forandring.

4.2 Hjælp til at komme ind på arbejdsmarkedet

"En ekstra hånd"

'En ekstra hånd' hjælper fsb's beboere, der er på kanten af arbejdsmarkedet, i job via det såkaldte sociale frikort. Det sociale frikort er en ordning, der gør, at man må tjene op til 42.755 kroner om året uden at blive beskattet af beløbet.

fsb gør det muligt for beboerne at løse kompetencetilpassede, men nødvendige mindre driftsopgaver i boligafdelinger 3-15 timer ugentligt - uden krav om fuldtid eller særlige kvalifikationer. Fokus er på tryghed, sidemandsoplæring og mulighed for gradvis opbygning af timer og ansvar, så beboeren kan opnå bedre trivsel, selvtillid og udvikling og fsb kan få god arbejdskraft.

En ekstra hånd

- 34 beboere har henover 2024-2025 fået jobs gennem En ekstra hånd, heraf er 20 stillinger forankret i fsb's driftsområder, og en stilling er i administrationen.
- ca. 80 % af de 34 medarbejdere er blevet i deres jobs i fsb drift eller hos samarbejdspartnere. Dette svarer til normalen inden for ejendomsservice.
- ca. 12% modtager på nuværende tidspunkt ikke længere offentlig ydelse som følge af fleksjobordningen eller deltidsansættelse.

Projektet er støttet af VELUX FONDEN³. fsb har desuden fået ordningen indarbejdet i overenskomsten mellem BL Danmarks Almene Boliger og Ejendoms- og Servicefunktionærenes Landsforbund.

Job- og uddannelsesmuligheder i de boligsociale helhedsplaner

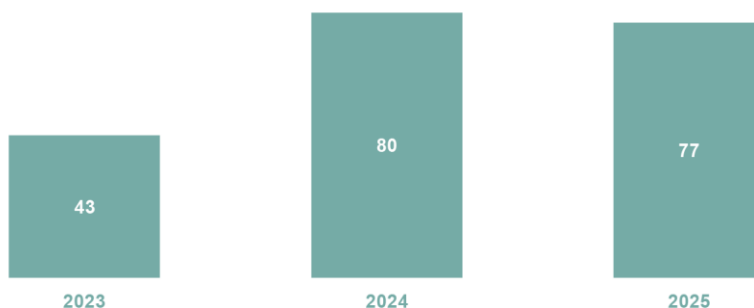
285 unge har modtaget job- og uddannelsesvejledning i de boligsociale helhedsplaner. Her får de unge vejledning og lærer blandt andet at skrive en jobsøgning, at udarbejde et CV og at gennemføre en jobsamtale med henblik på at få et fritidsjob. Også 104 voksne har modtaget job- og uddannelsesvejledning gennem de boligsociale helhedsplaner, og 80 er blevet videreformidlet til en job- eller uddannelsesmentor eller lignende kommunale tilbud.

4.3 Rådgivning og forebyggelse

Restancer og afdragsordninger

Det er relativt få lejere, der udsættes af deres bolig grundet manglende huslejebetaling. Det skyldes, at fsb prioriterer forebyggelse ved at række ud til de lejere, der er i risiko for at miste deres bolig. fsb's kundeservice kan efter dialog med en lejer indstille til en afdragsordning, det samme kan fsb's beboerrådgivere i boligafdelingerne og fsb's særlige økonomiske beboerrådgiver.

● ANTAL AFDRAGSORDNINGER MED FSB LEJERE

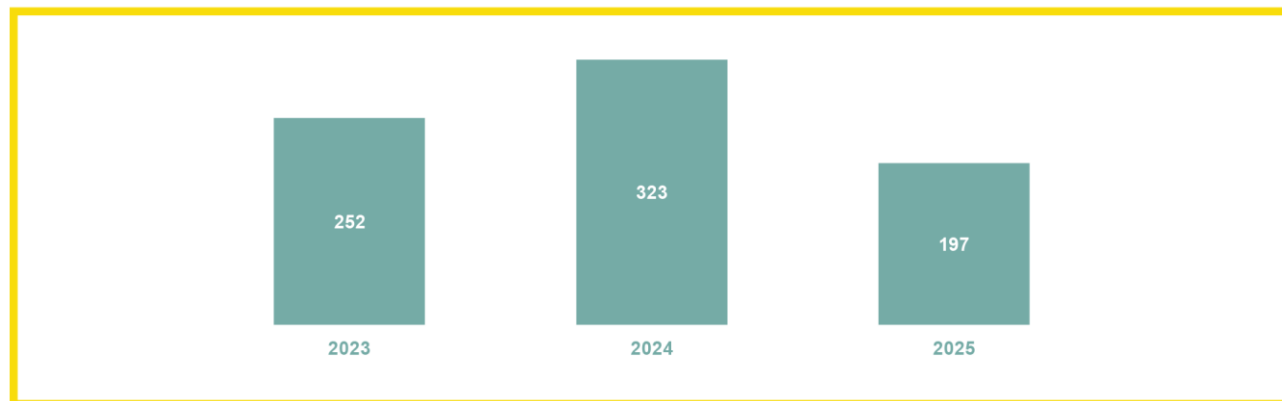


³ En ekstra hånd - Udvikling af model for skabelse af småjobs på fleksible vilkår i den almene sektor | VELUX FONDEN

Overtrædelse af husordenen

i 2025 havde fsb 197 sager om overtrædelse af husorden. Hovedparten er klager over støj fra naboer eller anden uhensigtsmæssig adfærd eller chikane.

● NYE HUSORDENSAGER



I forbindelse med omlægning af sagsgangene i forbindelse med husordenssager har registreringen i 2025 været mere usikker. Det kan være medvirkende til at antallet af registrerede sager er lavere i 2025. Klager over støj, øvrig adfærd og chikane udgør dog fortsat hovedparten af husordenssager.

Ofte løses husordenssagerne via henstillinger eller påtaler. Når der er tale om støj eller andre adfærdsgener mellem naboer, undersøger fsb's konfliktmægler, om klageren har interesse i et konfliktmæglingsforløb.

Antallet af husordenssager og sagernes omfang er tilfældigt og meget ulige fordelt mellem boligafdelingerne. Med virkning fra 2025 har organisationsbestyrelsen derfor besluttet, at udgifter til juridisk sagsbehandling og eventuelle retsafgifter mm., der hidtil er betalt af den enkelte boligafdeling, nu dækkes af en fælles pulje, som alle boligafdelinger betaler til.

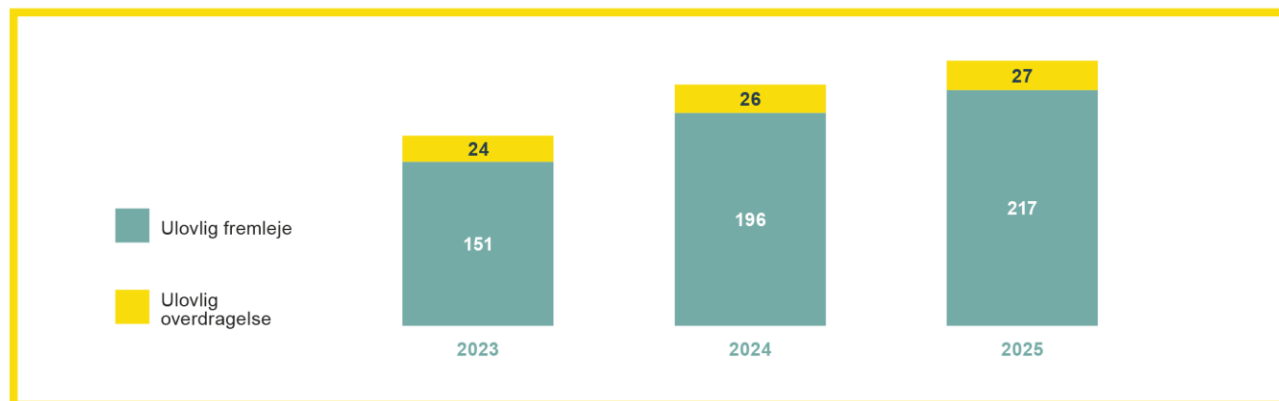
Husordenssager fordelt på sagsgrupper

	2023	2024	2025
Støj	85	118	46
Øvrig adfærd og chikane	51	114	72
Øvrige	69	32	37
Vold, trusler og farlig adfærd	13	9	18
Vanrøgt, affald mv.	14	14	7
Husdyr	11	16	1
Afvist	3	9	6
Airbnb	2	8	5
Skadedyr	4	1	3
Ubetinget fængselsstraf			2
Hærværk		2	
Sager i alt	252	323	197

Ulovlig fremleje

fsb har i 2025 rejst 244 nye sager om ulovlig fremleje eller overdragelse af lejemålet. I en stor del af sagerne er der tale om misforståelser; midlertidige fremlejer, som ville være lovlige, hvis fremlejer havde ansøgt og fået godkendelse, eller forhold, som lejerne straks bringer til ophør, når de gøres opmærksom på, at fremlejen ikke accepteres. 60 beboere fik i 2025 tilsendt en ophævelse, hvoraf 24 beboere blev sat ud.

NYE SAGER VEDRØRENDE ULOVLIG FREMLEJE

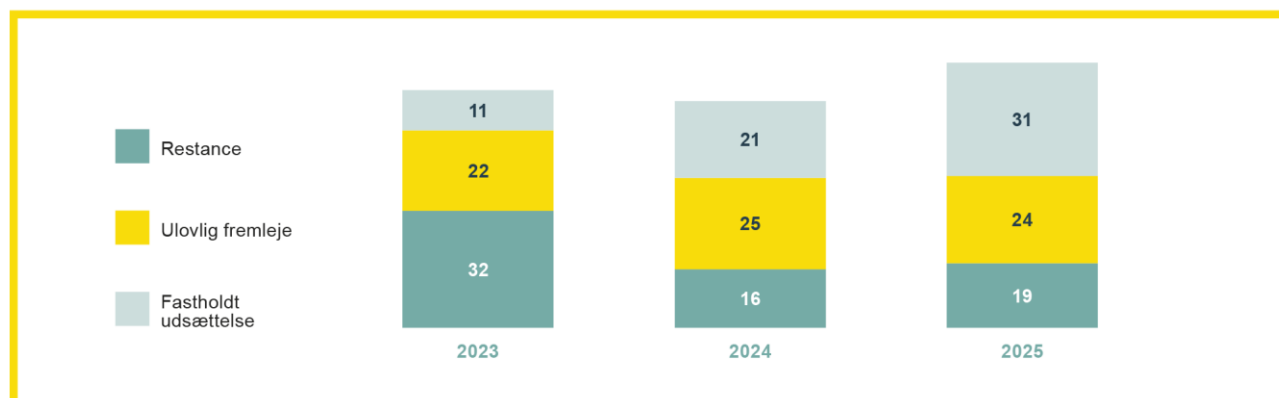


Udsættelser

I 2025 sendte fsb 2.344 rykkere (påkrav) til lejere grundet manglende rettidig betaling af deres husleje. 460 lejere fik efterfølgende en ophævelse af deres lejemål grundet manglende huslejebetaling.

74 lejere sat ud af deres bolig, enten direkte i forlængelse restancer, ulovlig fremleje eller overdragelse af lejemålet, eller mere indirekte, fordi fsb efter gentagne eller voldsomme husordenssager har valgt at fastholde en ophævelse af lejemålet. Det er en stigning i forhold til de foregående 2 år og skyldes, at fsb i 2025 valgte at fastholde udsættelse af 31 lejere mod henholdsvis 21 lejere i 2024 og 11 lejere i 2023.

UDSÆTTELSE OG RESTANCE



Økonomisk rådgivning

fsb har siden januar 2025 haft en økonomisk rådgiver ansat. Den økonomiske rådgiver kan hjælpe beboeren med at få overblik over deres økonomi og muligheder, herunder tilmelding af huslejeopkrævningen til PBS eller overblik over muligheder for at søge tilskud eller engangsydelser hos kommunen.

Hvis en lejer ophæves af deres bolig grundet manglende huslejebetaling, bliver de informeret om, at de kan få hjælp af den økonomiske rådgiver. Den økonomiske rådgiver har også fokus på beboere, der skal genhuses i renoveringssager. Her omhandler rådgivningen især de beboere, der vil opleve udfordringer med huslejestigningen efter renoveringen.

Konfliktmægling

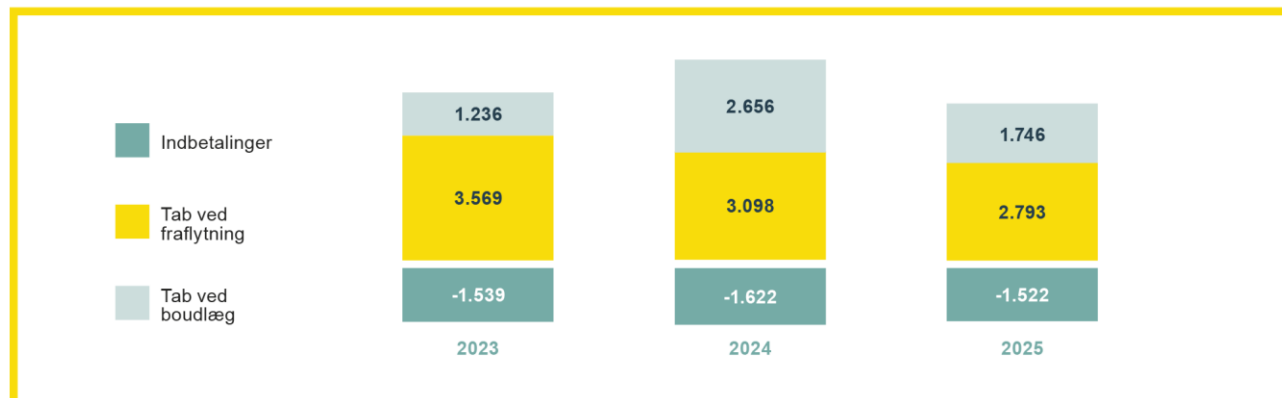
fsb har en deltidsansat konfliktmægler, som tilbyder mægling mellem naboer, hvor der er opstået problemer, f.eks. omkring støj. Konfliktmægleren kan være med til at skabe et rum, hvor begge parter bliver hørt og forhåbentligt får forståelse for hinanden. Når konflikten handler om støj, kan det f.eks. være hjælpsomt at komme på lyd-besøg hos hinanden og konstatere, at de lyde, man er generet af, måske bare er fra helt almindelige gøremål. Mange af fsb's boliger er af ældre dato og ikke lydisolerede som f.eks. nybyggeri.

Tab ved fraflytning

fsb's boligafdelinger har i 2025 afskrevet 4,5 mio. kroner som ikke-betalt gæld fra fraflyttere. Heraf skyldes godt 1,7 mio. kroner tab i forbindelse med dødsfald (boudlæg). Der blev samtidig inddrevet 1,5 mio. kroner fra fraflyttere, hvis gæld var afskrevet som tab i tidligere år.

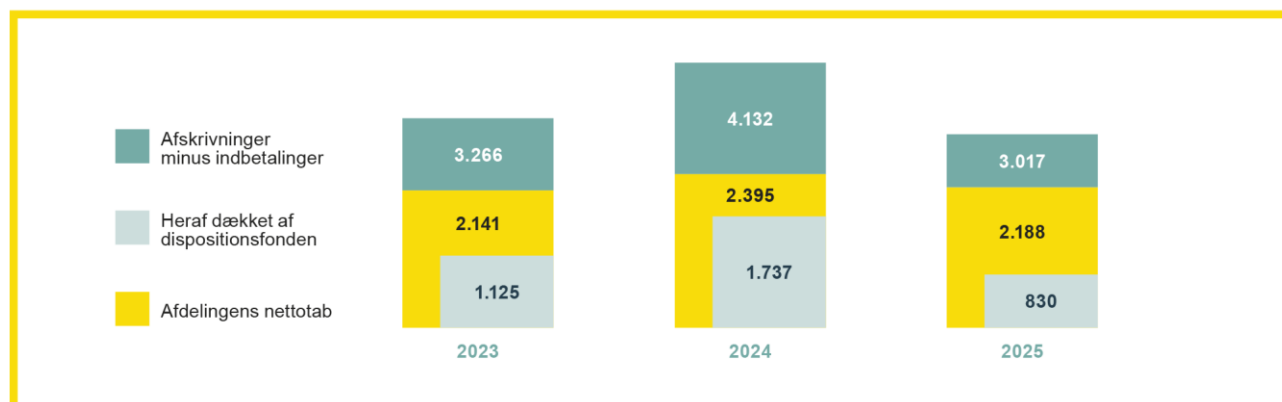
Selv om gæld afskrives i et givet år, forsøges den fortsat inddrevet. Det er kun rentetilskrivningen, der ophører ved afskrevet gæld. Det er dog ikke muligt at inddrive beløb tabt ved boudlæg. Hvis man ser bort fra boudlæggene så svarede inddrivelserne i 2025 til 54% af årets afskrivninger.

TAB VED FRAFLYTNING (INDBETALINGER OG NYE AFSKRIVNINGER 1.000 KR.)



44 boligafdelinger har i 2025 haft et nettotab på fraflytninger på i gennemsnit 74.000 kroner, mens der for 21 afdelinger er inddrevet mere end afskrevet. Efter tilskud fra Dispositionsfonden har de 43 boligafdelinger afskrevet i gennemsnit 55.000 kroner til tab i 2025.

TAB VED FRAFLYTNING (NETTO 1.000 KR.)



Hvis tab ved fraflytning i en enkelt boligafdeling er højere, end hvad der svarer til 386 kroner pr. lejemål i afdelingen, dækker dispositionsfonden den del, der overstiger de 386 kroner. For 2025 ydede fonden dækning på 0,8 mio. kroner til i alt 12 boligafdelinger.

4.4 En balanceret by

Udlejningsaftale

Udlejningsaftalen mellem København kommune og de almene boligorganisationer i kommunen sætter rammerne for anvisning af lejere til boligerne. Udlejningsaftalen handler både om, hvorvidt ansøgere på ventelisten skal opfylde særlige kriterier for at få en bolig i en given boligafdeling, og i hvilke afdelinger kommunen kan anvise boliger til udsatte borgere.⁴

I flere år har aftalen været koncentreret om at holde de store boligområder med mindst 1.000 boliger fri af statens liste over udsatte boligområder. I de områder bliver der derfor anvist efter skærpede kriterier.

Kriterier for udlejning (fastsat efter socioøkonomiske nøgletal for den enkelte fsb-boligafdeling)		
Almindelig udlejning	Fleksibel udlejning (almindelige kriterier)	Fleksibel udlejning (skærpede kriterier)
Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten	Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten, hvor den boligsøgende eller dennes ægtefælle/samlever, opfylder særlige kriterier (arbejde, alderspension eller under uddannelse).	Udlejning sker efter anciennitet på ventelisten til boligsøgende, som opfylder særligt skærpede kriterier. Kriterierne er fastlagt ud fra de kriterier, som styrer udpegning af udsatte områder (arbejdsløshed, dømt, uddannelse og indtægt). Kriterierne skal opfyldes af alle, der flytter ind i boligen, hvis de er i en aldersgruppe, som indgår i målingerne.

Det er lykkedes at friholde fsb's større boligområder fra statens liste over udsatte boligområder. 11 afdelinger er beliggende i, hvad folketinget har vedtaget, er et såkaldt forebyggelsesområde.

I henhold til almenboliglovens § 61 b, offentliggør boligministeren hvert år den 1. december en liste over forebyggelsesområder. Listen omfatter almene boligområder, som ikke er på udsatte-og/eller parallelsamfundslisten, og som har mindst 1.000 beboere, og en andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, som overstiger 30 %. Herudover er mindst to af fire kriterier opfyldt vedrørende uddannelsesniveau, tilknytning til arbejdsmarkedet, dømt for kriminalitet og indkomst.

Der er i udlejningsaftalen stort fokus på den kommunale anvisning. Det skyldes, at en række afdelinger oplever udfordringer med for mange sårbare beboere, og at kommunen samtidig anvender flere af de boliger de modtager til boligsocial anvisning end de har gjort tidligere.

I den seneste udlejningsaftale fra 2024 er der derfor indlagt et yderligere lag bag anvisningskriterierne, der tager hensyn til, hvor stor en andel af kommunalt anviste, der allerede bor i afdelingen. De mest udfordrede boligafdelinger vil fremover få anvist færre kommunalt anviste lejere, og samtidig stilles der krav om, at alle andre ansøgere til afdelingen eller deres ægtefælle er i arbejde.

⁴ Ifølge lovgivningen har kommunen ret til at anvise borgere til minimum hver 4. bolig, men i København er der aftale om, at hver 3. ledige bolig kan gå til kommunal anvisning. Hvis kommunen anviser en borger til en afdeling beliggende i et større område, gælder der særlige regler for, hvem kommunen kan anvise til ledige boliger.

Antal familieboligafdelinger i fsb med andel kommunalt anviste

	2023	2024	2025
< 20% anviste	60	57	62
20-24,9% anviste	7	10	10
25% eller flere	12	12	11

Udover fokus på den kommunale anvisning arbejdes der i udlejningsaftalen i stigende grad med anvendelsen af fleksible kriterier. Det betyder at boligsøgende kan få fortrin til ledige boliger, hvis de opfylder særlige kriterier (beskæftigelse, uddannelse, indtægt, straffeattest). Det skyldes, at anvendelsen af fleksible kriterier er medvirkende til at ændre beboersammensætningen i boligafdelingerne,

I ungdomsboligerne bliver de kommunalt anviste boende lidt længere; nemlig ca. 3 år mod knap 2 år for de øvrige unge.

fsb gør følgende for at tage socialt ansvar og understøtte gode naboskaber, så alle kan føle sig hjemme

- **Skaber rammer** for et trygt og godt boligliv, hvor beboerne kan få en stabil base
- **Hjælper beboerne** med at komme ind på arbejdsmarkedet og dermed få bedre livsmuligheder
- **Tilbyder rådgivning** til beboere, der er i risiko for at miste deres bolig, og har fokus på forebyggelse
- **Samarbejder med kommunerne** om at skabe en balanceret by og løsninger på udfordringer såsom hjemløshed

5 Mål: 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.

5.1 Gode rammer for vores beboere

Boligen er rammen for det gode boligliv. Det er her, beboerne skaber deres hjem og liv. fsb er engageret i BL's bestyrelse, i bestyrelsen og repræsentantskabet for BL's 1. kreds, i Landbyggefondens bestyrelse og i en række fora i Københavns kommune for at sikre de gode rammer for vores beboere.

Effektivisering af driften

fsb har fokus på at effektivisere administration og drift af bolig og boligområder. I 2025 har vi implementeret et nyt opgavestyringssystem i driften, som organiserer og prioriterer såvel driftsopgaver og beboerserviceopgaver. Med systemet opgraderes ejendomskontorers digitale styring af drifts-, vedligeholdelses-, og beboerserviceopgaver. Samtidig løftes kommunikationen med beboerne med et helpdesk-system, hvor beboerne kan følge status på de opgaver, som de har meldt ind til ejendomskontoret.

5.2 En pålidelig almen bygherre

fsb indgår i tætte og udviklende samarbejder med kommuner, rådgivere, entreprenører, private developere og mange andre interessenter, når vi bygger nye boliger. Med udgangspunkt i vores bygherrestrategi stiller vi krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige produkter og løsninger. Vi stiller krav om sikkert arbejdsmiljø og gode arbejdsforhold for de ansatte på byggeprojekterne. Og om, at vores leverandører ansætter lærlinge og dermed bidrager til at uddanne fremtidens arbejdskraft.

5.3 Ansvarlig ledelse

Forsikringsbesparelser

fsb forventer at spare over 5 mio. kroner årligt fra 2026, efter vi har haft vores forsikringer i EU-udbud i 2025. Besparelserne kommer selvfølgelig boligafdelingerne til gavn, og derfor bliver andelen af huslejen til betaling af forsikringer lavere. I de seneste år har fsb haft EU-udbud på vores forsikringer adskillige gange. Begrundelsen for det relativ høje antal udbud er, at fsb flere gange har modtaget varslinger om markante præmiestigninger og derfor valgt at gå i udbud. Hver gang har vi sparet penge. Forsikringerne dækker skader på fsb's bygninger - for eksempel mure, tage og vinduer. Det er stadig beboernes eget ansvar at sørge for, at de har en indboforsikring, hvilket fsb løbende kommunikerer omkring.

Strategisk udviklingsfællesskab med andre almene boligorganisationer

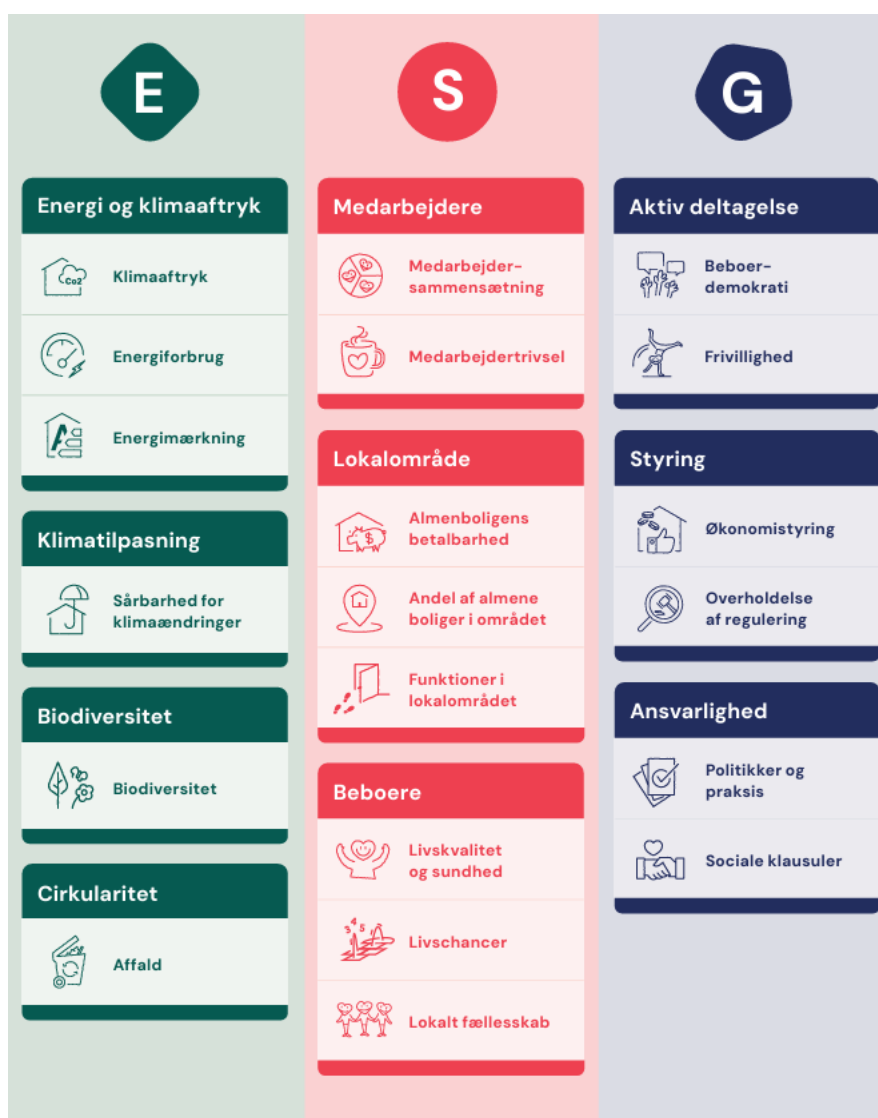
fsb indgår i et strategisk it-udviklingsfællesskab med en række andre almene boligorganisationer/administrationer, herunder Boligkontoret Danmark og DAB-Lejerbo. Vi udvikler fælles digitale løsninger inden for boligadministration og har i 2025 også arbejdet på at udvikle en fælles AI-plattform, der kan bygges videre på i de enkelte boligorganisationer/administrationer i 2026 og fremefter. Formålet med udviklingsfællesskabet er at fremme fælles udvikling og standardisering af anvendte løsninger samtidig med, at vi kan udvikle it-løsninger som organisationer af vores størrelse ellers aldrig ville have mulighed for, inden for vores økonomiske muligheder.

ESG i fsb

ESG står for **Environmental, Social, and Governance** (Miljø, Sociale forhold og Ledelse) og er en ramme for at måle en virksomheds bæredygtighed og etiske adfærd. fsb er som almen boligorganisation ikke juridisk forpligtet til at arbejde med ESG, men indsatsen for bæredygtighed er - og har i mange år været - en integreret del af vores virksomhed. Dette vil selvsagt fortsætte, og fremover vil vores arbejde blive dokumenteret i AlmenKompas, som er en ny fælles branchestandard for måling af bæredygtighed med op til 20 forskellige ESG-målepunkter.

AlmenKompas gik officielt i luften 9. april 2026 og er udviklet af de almene boligorganisationer, Landsbyggefonden, BL og Forenet Kredit. fsb's formand har været en del af AlmenKompas' styregruppe, og fsb's administrerende direktør har siddet med i et Advisory Board.

AlmenKompas⁵



I august 2025 blev fsb's administrative ledelse præsenteret for AlmenKompas, og vi ser frem til at arbejde mere systematisk med ESG-afrapporteringen de kommende år. ESG-området og særligt AlmenKompas er stadig forholdsvist nyt. fsb har egne data for mange af de parametre der indgår i AlmenKompas. Disse data anvender vi allerede i dag til at følge udviklingen på et givent område og til at beslutte nye indsatser.

⁵ Oversigt fra publikation på <https://lbf.dk/viden/publikationer/almenkompas-maalepunkterne>

fsb's E-indsatser (Environmental)

fsb afrapporterer på disse parametre i vores grønne regnskaber for boligafdelingerne, hvor der blandt andet indgår data for energi- og vandforbrug, CO₂-udledning og affaldshåndtering. De grønne regnskaber bruges som et værktøj til at fastlægge fremtidige indsatser. Derudover er de også med til at skabe gennemsigtighed for beboere og afdelingsbestyrelser om eget forbrug samt synliggøre behovet for mulige adfærdssændringer f.eks. i forhold til behovet for mere affaldssortering.

I 2025 har fsb også styrket vores fokus på beredskab som følge af den aktuelle verdenssituation, og dette arbejde fortsætter de kommende år. I dette arbejde indgår fokus på sårbarhed over for klimaforandringer.

fsb's S-indsatser (Social)

Medarbejdertrivsel dokumenteres blandt andet i de APV-målinger med efterfølgende handlingsplaner, vi gennemfører hvert 4. år.

fsb har de seneste to år arbejdet med projektet En ekstra hånd, hvor beboere, der er langt fra arbejdsmarkedet, har mulighed for at søge lønnet social beskæftigelse i fsb's afdelinger. Og det har været en stor succes – for begge parter.

I de boligsociale helhedsplaner, hvor der indgår fsb-boligafdelinger, er der fokus og indsatser, hvad angår beboernes adgang til faciliteter i boligområder og beboernes trivsel og sundhed. Begge indgår i AlmenKompas, men er ikke et hovedindsatsområde i fsb.

fsb's G-indsatser (Governance)

fsb følger blandt andet deltagelsesprocenten på afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder og fornyer løbende vores indsatser for at få flere til at deltage i beboerdemokratiet. I 2025 blev der iværksat en særlig indsats rettet mod at skabe større åbenhed i beboerdemokratiet og at få flere til at være med i beboerdemokratiet, særligt det lokale demokrati.

Økonomistyring i fsb er stringent og dokumenteres blandt andet i økonomiafsnittet sidst i denne forvaltningsrevision.

I fsb er ordentlighed en særdeles vigtig værdi – og det er mere og andet end blot at overholde aktuel lovgivning - og er det nødvendigt iværksættes særlige tiltag, der kan være nødvendige for at sikre dette. F.eks. har der de seneste år været stort fokus på at sikre overholdelse af GDPR i alle dele af organisationen.

5.4 En attraktiv og rummelig arbejdsplads

fsb arbejder målrettet for at sikre god trivsel og ordentlige ansættelsesvilkår for vores ansatte. Vi har også stort fokus på at sikre gode rekrutteringsforløb og en kvalificeret onboarding. I 2025 har der i forhold til rekruttering været et selvstændigt fokus på at sikre inklusion og diversitet - helt som beskrevet i fsb's politik på området – vedtaget af repræsentantskabet.

Det er også en vigtig del af vores mål om at være en attraktiv og rummelig arbejdsplads, at vi ansætter elever, virksomhedspraktikanter og ansatte i kompetencetilpassede jobs i både administrationen og på ejendommene.

Seniorvikarkorps for pensionerede driftsledere og ejendomsfunktionærer

fsb har indgået aftale med ejendomsfunktionærernes forbund (ESL) om en forsøgsordning, hvor fsb etablerer et vikarkorps af driftsledere og ejendomsfunktionærer. Når de går på pension, indgår de i vikarkorpsen under særlige vilkår. Ordningen bidrager til, at overgangen fra ansat til pensionist sker gradvist, og at den pågældende person oplever at kunne bidrage med viden samt fortsætte kollegiale relationer på arbejdsmarkedet. Tilsvarende kan vikaren bidrage med overlevering af viden samt aflaste, hvis et ejendomskontor oplever travlhed eller vakance. Vi arbejder på at udbrede denne mulighed og vores positive erfaringer til andre faggrupper.

Flere job- og uddannelsesmuligheder

fsb er mere end en arbejdsplads, og derfor har fsb også forskellige tilbud til forskellige målgrupper.

Job- og uddannelsesmuligheder				
Type	2022	2023	2024	2025
Lommepegejob	85	124	113	94
Fritidsjob	86	96	74	47*
Småjob (3-15 timer/uge)	-	19	15	25**
Kontorelev	6	3	3	3
Ejendomsserviceteknikerelev	10	4	3	0
Løntilskud	1	0	2	2
Fleksjob	9	15	22	22
Virksomhedspraktik	49	53	105	35***

* Der er samlet set ikke sket et fald i hvor mange unge, der kommer i fritidsjob, men samarbejdet med kommunale ungeorienterede indsatser er blevet styrket så de varetager en større andel af fritidsjob. Dermed kan helhedsplanerne fokusere på unge med brug for ekstra hjælp og støtte.

** Disse 25 småjobs, der er skabt i projektet En ekstra hånd.

*** Faldet i virksomhedspraktikanter skyldes bl.a. et øget fokus på lønnede småansættelser, herunder brug af det sociale frikort (lige som i projektet En ekstra hånd).

Arbejdsgruppe for Sundhed og Trivsel

fsb har en fast arbejdsgruppe for Sundhed og Trivsel.

I 2025 har arbejdsgruppen for Sundhed og Trivsel stået i spidsen for

- Sociale aktiviteter og personaleklubber (f.eks. kunstklub, fiskeklub og bogklub)
- Kampagner med fokus på sundhed og fællesskab (f.eks. DHL-løb, gå flest skridt-kampagne og kampagnen Vi cykler til arbejde)
- foredrag med inspiration til godt kollegaskab
- fokus på ergonomi, tilbud om rygestop o. lign.

Arbejdsgruppen er løbende i sparring med både fsb's samarbejdsudvalg og tillidsrepræsentanter. fsb sætter løbende nye tiltag i gang. Blandt andet er vi i gang med at planlægge et forløb, hvor ergo- eller fysioterapeuter fra Falck Healthcare hvert andet år besøger alle boligsociale- og ejendomskontorer og har fokus på medarbejdernes almindelige arbejdsstillinger – f.eks. løft, træk, sidde, stå mv. Hvert andet år er besøget hos administrationen.

fsb gør følgende for at være en central aktør med en tydelig stemme i boligpolitikken

- **Skaber gode rammer** for vores beboere gennem dialog med forskellige aktører og ved at påvirke beslutninger og lovgivning
- **Fastholder vores position** som en pålidelig almen bygherre og samarbejdspartner, når der skal bygges almene boliger i hovedstaden
- **Praktiserer god almen ledelse**, både politisk og administrativt, og fastholder en ansvarlig forvaltning af beboernes midler
- **Prioriterer** at være en attraktiv og rummelig arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og en kultur med plads til alle

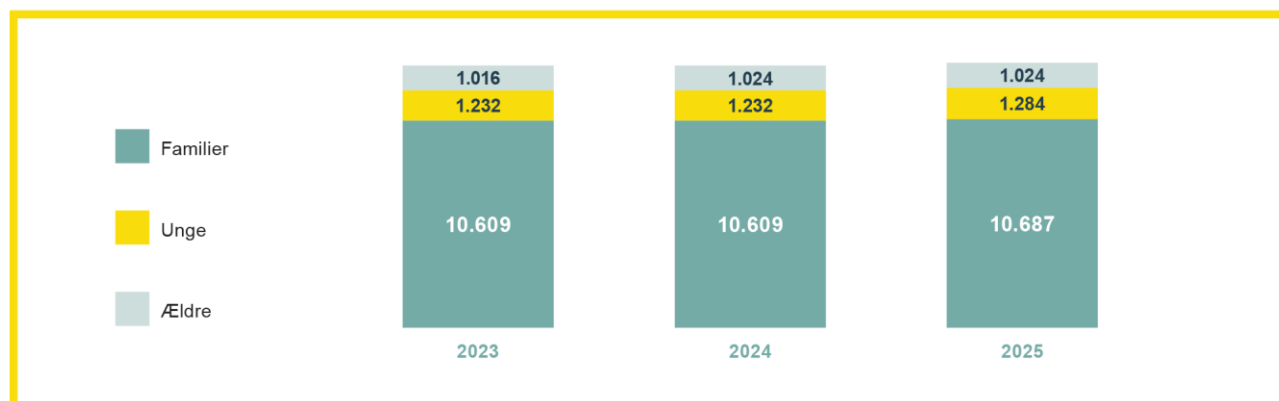
6.0 Flest almene boliger i København

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.

6.1 Flere almene boliger i København

Ved udgangen af 2025 havde fsb samlet set 12.995 almene boliger fordelt på 89 boligafdelinger. 98% af boligerne er beliggende i Københavns kommune, svarende til 12.721 almene boliger.

ANTAL FSB BOLIGER



fsb er den største boligorganisation i København med:

- 20% af de københavnske almene familieboliger i kommunen.
- 22% af de københavnske almene ungdomsboliger i kommunen.
- 16 % af de københavnske almene ældreboliger i kommunen.

Dermed er hver 5. almene bolig i Københavns Kommune en fsb bolig.

Behov for en forøgelse af maksimumsbeløbet

fsb har både store ambitioner og konkrete planer for at bidrage med flere almene boliger i København. Alligevel står vores nybyggerier i kø for at blive gennemført. Høje byggeomkostninger i kombination med et for lavt lovgivningsmæssigt fastsat maksimumbeløb for hvad det må koste at bygge, gør det meget svært at få økonomien i et byggeprojekt til at hænge sammen.

fsb har både selvstændigt og sammen med vores brancheorganisation BL kontinuerligt søgt indflydelse og dialog med de politiske beslutningstagere om mulighed for at hæve maksimumbeløbet.

I slutningen af 2025 offentliggjorde boligministeren og finansministerens på fsb's byggegrund i Carlsberg Byen, at det såkaldte maksimumbeløb for almene byggeprojekter nu vil blive hævet med 10 % samtidig med en 10% forhøjelse af det kommunale grundkøbslån.

Når Folketinget forventeligt vedtager dette, kan fsb igangsætte byggeriet af i alt 213 almene ungdoms-, familie- og seniorboliger på selvsamme byggegrund i Carlsberg Byen.

Nye boliger i 2025 – og flere i 2026

Trods de lovmæssige og økonomiske udfordringer med at realisere nybyggeri af almene boliger har fsb i 2025 budt nye beboere velkommen. Det er første gang i tre år, at fsb har taget nye boliger i brug. Mere konkret var det 52 ungdomsboliger i Kanalgården, der ligger i Ørestad på Amager. Kanalgården er et integreret byggeprojekt med ATP ejendomme.

I Kanalgården gentog fsb de gode erfaringer med vores First Mover-ordning i ungdomsboligaftdelinger. Konceptet går ud på at give en gruppe beboere mulighed for at flytte ind før de øvrige og være med til at forme fællesskabet fra starten.

I foråret 2026 er der indflytning i seniorbofællesskabet Sundbo samt Skovhusene i Køge og i efteråret 2026 forventes 72 familieboliger i Bellakvarter klar til indflytning.

fsb's byggeri på Enghave Brygge er også sat i gang i 2025 og kan realiseres allerede nu takket være et ekstra grundkøbslån på 235 mio. kroner fra Fonden for blandede byer - en pulje i Landsbyggefonden. Byggeriet gennemføres i samarbejde med AP Ejendomme og med en fælles ambition om, at det bliver så bæredygtigt som muligt, så det kan opnå en DGNB-guldcertificering. Byggeriet vil omfatte både ungdomsboliger, familieboliger og bofællesskaber og ventes færdigt i 2030.

Flere boliger på vej

fsb har i øjeblikket 8 igangværende byggeprojekter med principiel (Skema A) og/eller endelig (skema B) godkendelse af planer og budgetter. Projekterne omfatter i alt 887 boliger, godt 65.000 etagekvadratmeter og en samlet anskaffelsessum på forventet 2,1 milliarder kroner. fsb har yderligere 13 byggeprojekter på vej mod skema-tilsagn plus yderligere en håndfuld byggemuligheder, der i øjeblikket undersøges nærmere - tilsammen potentialer for omkring 2.200 nye boliger. På næste side ses en oversigt over de planlagte byggerier og kommende byggerier, der er under udvikling.

Flere boliger på vej					
	Forventet indflytning	Boligtype	Boliger i alt	Etagemeter (kvm)	Anskaffelse (mio. kr)
Carlsberg Byen	2029	Familie/ungdoms	213	13.000	348
Enghave Brygge	2029-30	Familie /ungdoms/bofællesskab	312	22.760	926
Fælledby	2029	Familie	109	9.090	235
Følager	2027	Familie	31	2.774	82
Nuucs Plads		Ungdoms	21	1.020	35
Plejecenter Sundparken	2029	Plejehjem	80	7.200	263
Postbyen	2029	Familie	91	7.500	218
Fuglebakkevej	2029	Blandet byggeri	30	1.726	80
Fælledbyen 1		Familie	108		
Bellacenter Nord		Familie	80		
Nauticon		Familie	60		
Islands Brygge		Blandet byggeri	44		
Drejervej 2		Blandet byggeri	50		
Generationernes Kvarter		Blandet byggeri	137		
Jernbanebyen		Ikke fastlagt	90		
Bystævneparken		Senior (pleje)	235		
Fabrikshusene		Ungdoms	120		
Udv. af Kollegiet Tingbjerg		Ungdoms	216		
Fortætning Rugbakken		Ungdoms	20		
København Syd		Familie	62		
I alt					

6.2 Flere almene boliger i hovedstadsområdet

fsb er – og har i knapt 100 år været en markant spiller, som har påvirket boligudbygningen og bydannelsen i København – og det bliver vi ved med. Vi vil fortsat være Københavns største almene boligselskab – samtidig med, at vi også har et blik for at bygge i omegnen af København. Derfor er nogle af vores nyeste projekter i omegnskommunerne Gentofte, Køge og om få år i Hillerød.

Ved udgangen af 2025 havde 150 familieboliger uden for København.

- 90 familieboliger i Rødovre
- 18 familieboliger i Gentofte
- 124 ungdomsboliger på Frederiksberg (30% af alle Frederiksberg Kommunes ungdomsboliger)

I foråret 2026 ser fsb frem til også at kunne tilbyde boliger i Køge Kommune – med den nybyggede fsb-afdeling Skovhusene bestående af 42 familieboliger, der bygges som to- og fireværelses rækkehuse i træ. I Hillerød bygger fsb et bæredygtigt Generationernes Kvarterhus med 112 nye plejeboliger og et bofællesskab med 28 boliger. Derudover vil der være en daginstitution for op til 150 børn og plads til en række fællesfunktioner, f.eks. et bibliotek, café mv., når byggeriet forventes at stå færdigt i 2030-31.

6.3. Nye boliger til nye behov

I foråret 2026 er 21 boliger i Seniorbofællesskabet Sundbo klar til indflytning på Amager, tæt på Lergravsparken metrostation og Amager Strand. Et projekt forbeholdt personer over 50 år uden hjemmeboende børn, og som er blevet til på initiativ af og i samarbejde med beboergruppen Sundbo gennem mere end 10 år. Byggeriet er bygget som en udvidelse af fsb's eksisterende ældreboligafdeling, Sundparken.

Tæt på Sundbo, på hjørnet af Strandlodsvej og Lergravsvej, bygger fsb et nyt plejehjem med 80 boliger målrettet beboere med demens. Plejehjemmet bygges på hjørnet af fsb's ældreboligafdeling Sundparken, og de fleste boliger bliver 2-værelses. I midten af byggeriet kommer der et grønt parkområde med en demensring i jorden, som giver plejepersonalet besked, når en beboer bevæger sig ud over området. Også i Bystævneparken i Husum bygger vi flere sammenhængende plejehjem til forskellige behov – en meget stor bebyggelse med et budget på 1,3 mia. kroner.

6.4 Kræfter til udvikling og indflydelse

Via vores vækst kan fsb styrke driften, administrationen og servicen. Bl.a. i forhold til at effektivisere ved at organisere boligafdelingerne i driftsfællesskaber og udvikle digitale værktøjer til opgaveplanlægning, beboerservice mm. Vi søger indflydelse på de boligpolitiske dagsordener – ikke kun overfor de politiske beslutningstagere, men også i medierne og ved at brande fsb som en stærk stemme i boligpolitikken.

fsb gør følgende for at bidrage med flest mulige almene boliger i København til en rimelig husleje

- **Bygger og udvikler** fortsat almene boliger i København, når det er muligt
- **Fokuserer** også på at bygge almene boliger andre steder i hovedstadsområdet, når det giver økonomisk mening
- **Udvikler nye boligtyper** til nye behov i takt med, at demografien og efterspørgslen i samfundet ændrer sig
- **Anvender vores vækst** til at styrke drift, administration og service samt til at opnå en stærkere stemme i boligpolitikken

7.0 FINANSIERING

7.1 Arbejdskapital

1.000 kroner	2023	2024	2025
Saldo primo	23.088	25.471	28.394
Årets overskud/underskud	2.236	2.096	3.681
Bidrag fra boligafdelingerne	2.322	2.318	2.326
Årets bevægelse, netto	-2.175	-1.492	141
Ultimo	25.471	28.393	34.541
Kroner per lejemålsenhed	1.810	2.021	2.447

Arbejdskapitalen bruges primært til at understøtte IT-udvikling, som kan bidrage til en bedre og mere effektiv drift i både administrationen og boligafdelingerne samt vedligehold af bygninger. Begrundet i de mange IT udviklingsopgaver, blev det med virkning fra 2023 besluttet, at boligafdelingerne de kommende år skulle bidrage med et tilskud til arbejdskapitalen på 165 kroner per lejemålsenhed, i alt 2,3 mio. kroner om året.

Arbejdskapitalen bruges desuden til at understøtte arbejdet med restance- og inkassosager, som fsb hjemtog fra ekstern advokat i 2016. I 2025 gav arbejdet et nettooverskud 257.000 kroner. Sammen med et relativt beskedent forbrug til IT-projekter på 116.000 kroner endte 2025 med et nettoforbrug, der tilførte 140.000 kroner til arbejdskapitalen.

Regnskabsåret 2025 er afsluttet med et overskud på 3,7 mio. kroner, som tilføres arbejdskapitalen og dermed afsluttes 2025 med en samlet arbejdskapital på 34,5 mio. kroner.

7.2 Dispositionsfond

Dispositionsfonden var ultimo 2025 på 545 mio. kroner, hvoraf 525 mio. kroner var bundet i udlån til boligafdelingerne, forundersøgelser og projektudvikling med mere.

Mio. kroner	2025 R	2026 B	2027	2028	2029
Saldo primo	551	545	503	489	477
Tilgang	115	108	110	113	119
Pligtmæssige bidrag (A+G indskud)	32	24	25	25	25
Ydelser vedr. færdigbetalte lån	61	64	65	67	71
Likvide midler/lån	6	9	9	9	9
Renter mv.	7	1	2	3	4
Henlæggelser fra boligafdelingerne	9	10	10	10	10
Afgang	-122	-149	-125	-125	-120
Driftsstøtte og kapitaltilskud	-20	-55	-50	-49	-49
Tilskud egen trækningsret	-52	-47	-27	-26	-20
LBF - Pligtmæssige A+G indskud	-13	-10	-10	-10	-10
LBF - ydelser vedr. færdigbetalte lån	-33	-34	-35	-35	-37
Tab ved fraflytning	-1	-2	-2	-2	-2
Tab ved tomgang	-4	-2	-2	-2	-2
Saldo ultimo	545	503	489	477	477

Tilgang til dispositionsfonden *

Samlet set har der i 2025 været en tilgang til dispositionsfonden på 115 mio. kroner.

Tilgangen består af indbetalinger fra boligafdelingerne vedrørende **færdigbetalte lån⁶ og pligtmæssige A- og G-indskud⁷** på i alt 92 mio. kroner. Derudover er der tilført **likvide midler**, 6 mio. kroner, som et lån fra Landsbyggefonden (LBF), fordi de disponible midler i dispositionsfonden for tiden ligger under minimumskravet. Af samme årsag har boligafdelingerne i 2025 henlagt yderligere 9 mio. kroner til dispositionsfonden.

Endelig er fonden tilskrevet 7 mio. kroner i rente som resultat af fsb's kapitalforvaltning.

Afgang fra dispositionsfonden

Den samlede afgang fra dispositionsfonden var i 2025 på 122 mio. kroner.

Der blev ydet i alt 20 mio. kroner i **driftsstøtte og kapitaltilskud** til boligafdelingerne og 4 boligafdelinger fik tilsammen udbetalt 52 mio. kroner i tilskud fra **egen trækningssret** til renoveringsopgaver.

Over de næste fire år forventes der udbetalt i alt 119 mio. kroner fra egen trækningssret til renoveringsprojekter i yderligere 15 boligafdelinger, som alle har fået endeligt tilsagn om støtte. Blandt de største tilskudsbeløb er 47 mio. kroner til helhedsplanen i Lundevænget 9,8 mio. kroner til nyt tag og vinduer i Voldparken samt 8 mio. kroner til helhedsplan i Ågården.

Endelig er der i 2025 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 545 mio. kroner i dispositionsfonden, nemlig 525 mio. kroner, er bundet som indskud i Landsbyggefonden, udlån til boligafdelingerne, i fsb's administrationsbygning og som udlæg til forundersøgelser og projektudvikling

Mio. kroner	2025 R	2026 B	2027	2028	2029
Saldo ultimo	545	503	489	477	477
Heraf bundne midler	-525	-504	-438	-410	-396
Egen trækningssret	-165	-132	-98	-81	-61
Hjemfald - ydelsesstøtte til frikøb	-140	-153	-160	-167	-174
Forundersøgelser og projektudvikling	-122	-112	-60	-33	-33
Energi- og effektiviseringspulje	-4	-15	-30	-40	-40
Administrationsbygning	-43	-41	-40	-38	-37
Bundne indskud i LBF	-50	-50	-50	-50	-50
Disponible midler	20	0	51	67	81
Minimumskrav	87	93	93	95	97
Over/ - under minimum	-67	-93	-42	-28	-16

Beholdningen af midler til **Egen trækningssret** lå ultimo 2025 på 165 mio. kroner. Hvert år tilføres 60% af boligafdelingernes A- og G-indskud til egen trækningssret; i 2025 var det knap 19 mio. kroner.

Som nævnt ovenfor forventes der udbetalt tilskud fra egen trækningssret på tilsammen 119 mio. kroner over de næste fire år og heraf 47 mio. kroner allerede i 2026. Beholdningen forventes dermed at falde til 61 mio. kroner i 2029.

Ydelsesstøtten til boligafdelinger i forbindelse med hjemfaldslån har frem til og med 2025 båndlagt 140 mio. kroner fra dispositionsfonden og beløbet stiger til 174 mio. kroner i 2029. Støtten vil fortsat stige frem til 2031, hvor hjemfaldslånene udløber.

⁶ Når boligafdelinger etableret efter 1963 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. 1963 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 trækningssret (dispositionsfondens bundne midler.)

Forundersøgelser og projektudvikling dækker over betingede lån, der ydes fortrinsvis med henblik på igangsætning af helhedsplaner og nybyggeri. Der har i 2025 været udlån for 122 mio. kroner hvoraf projektudviklingen af to kommunale plejehjem tegnede sig for knap 50 mio. kroner.

Energi – og effektiviseringspuljen Organisationsbestyrelsen har fastsat en samlet låneramme på 40 mio. kroner til henholdsvis energieffektiviseringer og effektiviseringer af driften; f.eks. etablering af bedre affaldsløsninger. Nettoudlånet er, med de relativt korte afdragsperioder, en del lavere og var ultimo 2025 på 4 mio. kroner. 28 boligafdelinger gjorde i 2025 brug af lånemuligheden.

De **bundne indskud i LBF** på 50 mio. kroner er A+G og C indskud fra før egen trækningsret blev indført. Midlerne blev oprindeligt reserveret til grundkapital på nybyggerier, senere reserveret til en moderniseringsfond og er nu blevet bundet i Lands Dispositionsfond.

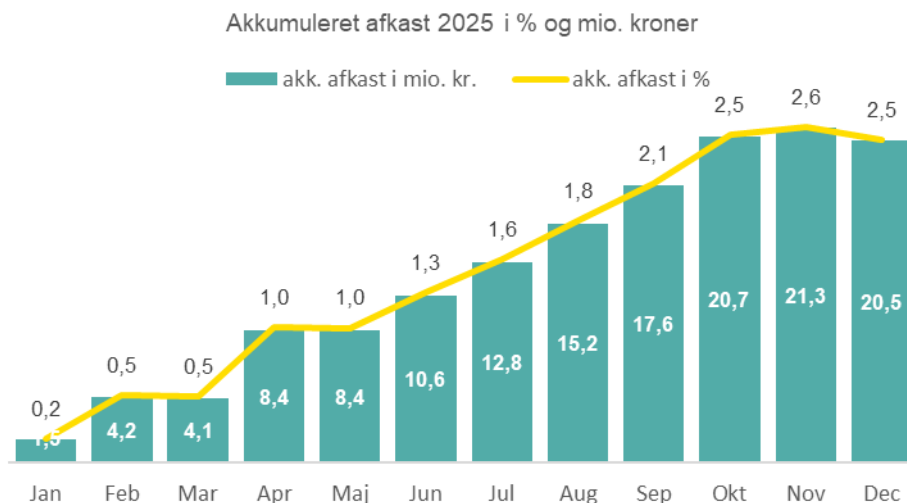
Disponible midler

Med i alt 525 mio. kroner bundet til formål, som vist og beskrevet ovenfor, ligger den disponible del af fonden ved udgangen af 2025 på 20 mio. kroner; det er 67 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 knap 10 mio. kroner om året.

7.3 Kapitalforvaltning

Ultimo 2025 havde fsb anbringelser på 832 mio. kroner fordelt hos 3 finansielle investorer: Danske Capital, Nykredit Asset og Petersen & Partners Investment. Forvaltningen af anbringelserne har i 2025 givet et samlet afkast på 20,5 mio. kroner svarende til en forrentning på 2,5 %. Afkastet er tilfredsstillende og ca. 4,3 mio. kroner over budget.

Akkumuleret afkast i 2025 i % og mio. kroner



Det generelle mandat til fsb's kapitalforvaltere er en relativ forsigtig tilgang til obligationsmarkedet, men Petersen & Partners har en særlig opgave med placering af fsb's overskydende likviditet i meget korte løbende obligationer (under 1 år), som gør det muligt at bruge fsb's egne midler til at finansiere byggesager og dermed spare boligafdelingerne for renteudgifter.

⁸ Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der i dispositionsfondene være disponible midler svarende 6.205 kroner per lejemål