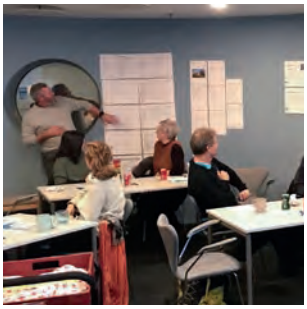
ÅRSBERETNING 2024



FA09
TRYGHED, FÆLLESSKAB OG SELVSTÆNDIGHED

FORORD

I en tid, hvor teknologien hele tiden ændrer måden, vi lever og arbejder på, og kravene til bæredygtighed fortsat vokser, står den almene boligsektor over for både nye muligheder og udfordringer. For FA09 har 2024 været et år præget af spændende projekter og markante milepæle, bl.a. inden for energieffektivisering.

Vi har opnået vigtige resultater i forhold til de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Langt størstedelen af boligafdelingerne er nu i den gule kategori, hvilket vidner om en positiv udvikling og styrker den almene sektors rolle som en vigtig aktør i den grønne omstilling.

Samtidig har bæredygtighed været et centralt tema, og vi har arbejdet målrettet med energieffektiviseringer og grønne løsninger. Denne indsats har fået øget opmærksomhed og understreger, hvor vigtig den almene sektor er i arbejdet for fremtidens bæredygtige boliger.

Ved at udforske potentialerne inden for kunstig intelligens og ved at optimere brugen af tilgængelige data vil den almene sektor i de kommende år kunne finde nye muligheder for at effektivisere byggeri og drift, optimere energiforbrug og skabe mere bæredygtige løsninger.

Et konkret eksempel på dette er FA09's arbejde med boligafdelingernes energimærker, hvor vi har udnyttet de eksisterende data til at sikre, at de rette energiforbedringerne implementeres på rette tidspunkt i bolgiafdelingerne. Dette arbejde er blevet anerkendt med en nominering til prisen 'Årets Energispringer' i Københavns Kommune, hvilket både bekræfter værdien af vores indsats og viser, hvordan bedre dataanvendelse kan føre til konkrete forbedringer.

Parallelt med det grønne fokus har digitalisering og effektiv opgaveløsning også haft høj prioritet. I løbet af året er der arbejdet med at styrke brugen af digitale løsninger og optimere tværgående arbejdsgange. Blandt initiativerne var optimering af tværgående processer mellem ejendomskontor og udlejning, herunder ind- og fraflytningsproces samt klagesagsbehandling. I FA09's økonomiafdeling har der bl.a. været arbejdet med forbedring af de interne processer og kommunikation i forbindelse med forbrugsregnskaber.

Samtidig har det stærke kollegiefællesskab vist, hvordan frivilligt engagement og fælles indsats kan føre til bemærkelsesværdige resultater. I 2024 har kollegierne i FA09 opnået finansiering til store forbedringer – fra grønne gårdrum og nye fællesfaciliteter til gennemgribende renoveringer. Det er initiativer, som ikke kun gavner nuværende beboere, men også skaber værdi langt ud i fremtiden.

Endelig har beboerdemokratiet endnu en gang vist sin styrke gennem stort engagement og aktiv deltagelse. Med stadigt stigende fremmøde på afdelingsmøderne og næsten 300 forslag vidner året om beboere, der tager ansvar og ønsker at præge deres boligområder. FA09 glæder sig meget over det levende beboerdemokrati, som er helt centralt for den fortsatte udvikling i den almene sektor.

Ekstraordinær høj tilfredshed blandt organisationsbestyrelserne

Som afslutning på 2024 gennemførte FA09 en tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelsesmedlemmerne hos FA09's medlemsorganisationer.

Undersøgelsen viste en imponerende høj samlet tilfredshed på indeks 85 ud af 100. Dette placerer FA09 i kategorien 'top resultat' og bekræfter, at vi fortsat leverer stærke og værdsatte løsninger til boligorganisationerne. Denne anerkendelse bekræfter kvaliteten af vores arbejde og den værdi, vi skaber for vores medlemsorganisationer.

FA09's bestyrelse er glade for at præsentere mange flotte resultater fra året og for at kunne fremlægge en årsrapport og regnskab, hvor der har været fokus på at holde udgifterne på et rimeligt niveau. Vi har dermed igen haft mulighed for at tilbagebetale et overskud til medlemsorganisationerne.

Nu peger pilen mod strategiafslutning, da 2025 markerer det sidste år i FA09's nuværende strategi. Vi glæder os til at fortsætte arbejdet med bæredygtighed, digitalisering og kommunikation. Samtidig er vi stolte af de resultater, vi allerede har opnået, og ser frem til at tage de sidste skridt sammen med vores medlemsorganisationer.

På forretningsudvalgets vegne, god læselyst.

Nikolaj Jørgensen
Bestyrelsesformand

Palle Christensen
Næstformand

2024 I TAL

12.116
lejemål

9
medlemmer

12
kontraktkunder

56
medarbejdere i FA09

78
boligafdelinger

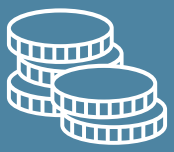
FA09's strategiske mål

Medarbejdertilfredshed*

84/100

Organisations-bestyrelsernes tilfreds-hed med FA09**

85/100



3.063 kr.

Administrationshonorar ekskl. moms

*Medarbejdertilfredshedsundersøgelse i FA09 april 2025.

**Organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse januar 2025.

ÅRET 2024

Bestyrelsesåret

FA09's bestyrelse har afholdt fire bestyrelsesmøder i 2024, henholdsvis den 6. marts, 29. maj, 19. juni og 13. november.

På bestyrelsesmødet den 19. juni konstituerede bestyrelsen sig med Nikolaj Jørgensen som formand og Palle Christensen som næstformand, der samtidig udgør FA09's forretningsudvalg.

Der blev i 2024 afholdt et repræsentantskabsmøde den 19. juni og et informationsmøde for repræsentantskabet den 11. december.

Et år med fokus på samarbejde, optimering og udvikling

2024 har været et år med stabilitet og fremgang i FA09. Internt har arbejdsglæde, trivsel og samarbejde været i fokus, og nye tværfaglige initiativer har styrket processer på tværs af organisationen. Særligt samarbejdet mellem byggeafdelingen og ejendomsdrift er blevet markant styrket med nye indsatser, og der er arbejdet målrettet på at sikre den stærke bro mellem administrationen og driften, hvor den fysiske afstand kan være en barriere. Derudover har der været fokus på ar forbedre interne processer, særligt hvor der er mange snitflader som ved ind- og fraflytning.

Arbejdet med effektivisering er fortsat centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Vi er allerede nået rigtig langt med de fastlagte mål, hvilket har medført, at langt størstedelen af boligafdelingerne nu er i den gule kategori. Igen i år har der været særligt fokus på mulighederne for energieffektiviseringer i boligafdelingerne. FA09 har arbejdet målrettet med boligafdelingernes nye energimærker – et projekt, som bl.a. er nomineret til prisen Årets Energispringer i Københavns Kommune.

Den digitale udvikling har budt på nye tiltag inden for GDPR og it-sikkerhed, samtidig med at FA09 har udforsket brugen af AI og RPA'er (softwarerobotter) i den almene sektor. Særligt i økonomi- og udlejningsafdelingen er der potentialer for at automatisere arbejdsgange ved udvikling af nye RPA'er og dette arbejde fortsætter de kommende år.

Strategi 2025 nærmer sig målstregen

De flotte resultater og den fortsat gode udvikling viser, at det strategiske arbejde bærer frugt. Vi træder nu ind i det sidste år med Strategi 2025, hvor vi ser meget frem til at fortsætte vores målrettede indsats for at opnå de fastsatte målsætninger inden for de tre overordnede strategiske indsatser, bæredygtig udvikling, digitalisering og kommunikation.

Vores fokus vil fortsat være på at sikre den bæredygtige udvikling både i FA09 og i boligorganisationerne samt at styrke vores digitale transformation og kommunikative indsats. Vi er stolte af de resultater, vi allerede har opnået, og vi glæder os til at arbejde hen imod afslutningen på en spændende og produktiv strategiperiode.

Billeder fra juni 2024, hvor FA09's medarbejdere var samlet til en fælles dag om trivsel, samarbejdskultur og fleksible arbejdsformer.

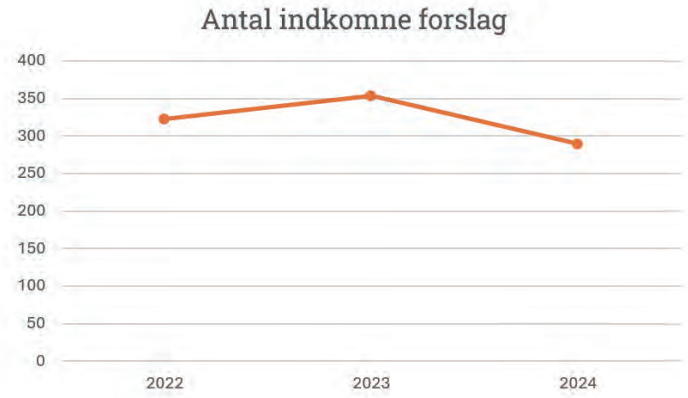
Velbesøgte afdelingsmøder

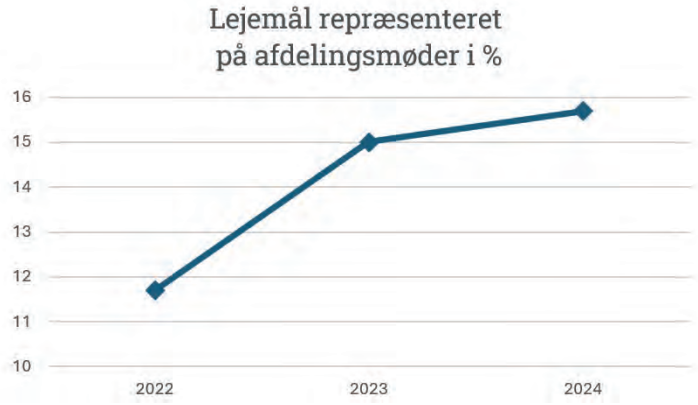
I 2024 har der været afholdt 97 afdelingsmøder, hvoraf der har været ét stiftende og 21 ekstraordinære møder. 63 af møderne er afholdt i september.

Der har været god aktivitet op til møderne med 289 indkomne forslag, hvilket er et lille fald siden 2023. Årsagen kan være, at der ikke har været stiftende møder i medlemsorganisationerne. Tidligere har der typisk været mange forslag i nye boligafdelinger, hvor beboerne deltager for første gang og ønsker at sætte deres præg på deres nye boligområde.

Rigtig mange af de indkomne forslag handlede om ændringer til husorden og der har som altid været en del forslag vedrørende husdyr. Derudover har der været mange forslag vedrørende el-ladestandere, parkeringspladser og parkeringsregler i området.

Der har på de 97 møder været i alt 2.127 lejemål repræsenteret ud af i alt 13.602 inviterede lejemål, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år. Knap 16 % af de inviterede lejemål har været repræsenteret på møderne, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år.





FA09's byggesagsforretningsførelse

Nybyggeri

Højskolesletten

I juli blev det første spadestik taget til PAB's første afdeling i Lejre Kommune, hvor 20 flotte rækkehuse forventeligt står klar i slutningen af 2025.

Rækkehusene bliver en del af landsbyklyngen Højskolesletten i Kirke Såby, hvor fællesskab og naboskab på tværs af boligerne vil være i højsædet.

Stenlængegård

57 familieboliger i Næstved

I Næstved skal PAB bygge 57 nye familieboliger i den nye, attraktive bydel Stenlængeområdet, som er beliggende i den nordøstlige del af byen.

Afdelingen bliver organisationens første i Næstved Kommune.

Vi forventer at selve byggeriet kan gå i gang i efteråret 2025.

Igangværende renoveringer og byggesager

I 2024 har der været stor aktivitet inden for bygge- og renoveringssager. Flere medlemsorganisationer og en stor del af FA09's kontraktkunder har igangværende byggesager på forskellige stadier.

Byggesagerne varierer meget i type og omfang. De spreder sig bl.a. over alt fra mindre udskiftninger af f.eks. affaldsløsninger til flere års omfattende tag- og facaderenoveringer og helhedsplaner, der strækker sig over mange år.

Ud over boligafdelingernes egne planlagte renoveringer betyder Landsbyggefondens nu afsluttede granskninger, at der også de kommende år vil være en del byggesager i organisationerne.

PAB afd. 6 - Vinkelhuse

Helhedsplanen omfatter afdelingens 389 lejligheder og indebærer ny facade, opdaterede installationer samt udskiftning af døre for at sikre en moderne og fremtidssikret bebyggelse.

FSB Gladsaxe, Torvegård

Den samlede plan forventes at omfatte bl.a. udskiftning af kloak, tage, karnapper og facader samt renovering af døre, vinduer og belægning. Visualisering til højre.

PAB afd. 8 - Brøndby Strand

Totalrenovering af lavhusenes 280 lejligheder. Renoveringen består udendørs af nyt tag, nye facader, vinduer og døre. Indendørs omfatter renoveringen bl.a. udskiftning af alle tekniske installationer, nye gulve og nye badeværelser.

Kollegiet Sofiegården

§100 renovering. Der skal udføres en omfattende renovering af kollegiet, herunder facadeudskiftning, tagrenovering, udskiftning af varme, vand og afløbs installationer, opretning af brandtekniske forhold, moderniseringer mv.

PAB afd. 1 - Postparken

Omdannelse af uderummene i Postparken har til formål at skabe nogle attraktive rammer for udeliv og fremtidige fællesskaber i afdelingen. Området skal udvikles til et grønt og indbydende miljø. Visualisering til højre.

PAB afd. 39 - Slotsparkens Ungdomsboliger

27 ungdomsboliger i Charlottenlunds Slotspark. Der er givet tilsagn om skema. Afventer godkendelse af projektet i Fredningsnævnet. Planlagt udførelse foråret 2026 til primo 2027. Visualisering til venste.

PAB afd. 4 - Kagshusene

I afdelingen beliggende i Brønshøj renoveres 36 badeværelser, da de er forældede. Renoveringen skal skabe moderne og funktionelle badeværelser, der lever op til nutidens standarder. Afventer rådgivers forundersøgelser.

PAB afd. 9 - Televang

Transformation af eksisterende daginstitution til 30 familieboliger i et bofællesskab. Et fortætningsprojekt i afdelingen. Tagudskiftning da tagene indeholder asbest. Udbudsmaterialet omprojekteres til tagudskiftning og byggestart forventes at være foråret 2025. Visualisering til venstre.

BAB afd. 1, 2 og 3

BAB's erhvervslejemål på Brøndbyøster Boulevard ombygges til fælles ejendomskontor. Visualisering til højre. Afventer forundersøgelser af tag og gavlisolering hos rådgiver. Derudover er der fem infrastrukturprojekter for nye gårdrum i afdeling 3.

GAA afd. 1 - Højebo

Udskiftning af vinduer til nye 3-lags træ/alu-vinduer. Entreprenøren er i gang med at montere de nye vinduer. Forventet projektafslutning april 2025.

GAA afd. 5 - Kildevænget

Tagrenovering og isolering af gavle på 16 blokke. Projektet forventes afsluttet i december 2026.

GAA afd. 8 - Bondehavevej

Tagrenovering på 13 rækkehuse på Bondehavevej.

Projektet forventes afsluttet i juli 2025.

HJEM afd. 1
Jens Warmings Vej

Renovering og ombygning af fælleshus samt renovering af varmecentral, ejendomskontor, vaskeri og beboerlokale. Under projektering med udbud 2. kvartal 2025. Visualisering til højre.

HvidovreBo afd. 2
Gl. Køge Landevej

Udskiftning af 80 entredøre til sikkerhedsdøre samt udskiftning af 16 opgangsdøre.

HvidovreBo afd. 6
Strandhavevej

Der skal ske en renovering af kloakker samt udskiftning af vand- og varmeledninger i jorden. Derudover etableres en ny varmecentral, og varmeanlægget ændres fra en central til en decentral løsning. Afdelingens garager skal renoveres, herunder skal udskiftning af facade, tag og porte på 26 garageporte. Deruover etablering af nye personalefaciliteter.

Lægeforeningens Boliger

Renoveringen gennemføres ud fra en helhedsorienteret strategi, der tager højde for bygningernes nuværende tilstand, myndighedskrav samt bygherres og brugeres behov.

Projektet skal forbedre bygningernes æstetik og tekniske standard, fremtidssikre funktionaliteten i både boliger og fællesarealer samt sikre overholdelse af bæredygtighedskrav. Samtidig prioriteres en sund økonomi, der stemmer overens med de gældende rammebetingelser.

SÆRLIGE TILTAG I 2024

Effektiviseringstiltag

I 2024 har FA09 inkluderet næsten 400 af de 442 rentable effektiviseringsforslag fra boligafdelingernes 665 energimærker i PPV-planerne. Det har været et stort og brugbart arbejde, der kan understøtte vedligeholdelsen af tekniske installationer og samtidig reducere energiomkostningerne til gavn for beboerne.

På den baggrund vil FA09 udarbejde en energistrategi med fokus på energieffektivisering, energiovervågning og dataindsamling til rapportering. Formålet med denne strategi er at optimere boligafdelingernes tekniske installationer, så de opfylder fremtidens behov for et fossilfrit energisystem og dokumentationskrav. Bestyrelserne i de enkelte boligorganisationer får derfor mulighed for at have en udarbejdet strategi for energieffektivisering kombineret med indføring af digital energiovervågning.

Desuden blev der i 2024 udarbejdet en henlæggelsesstrategi, der kan bruges af boligorganisationerne. Målet er at sikre bæredygtige hjem for nuværende og fremtidige generationer.

Der er også i 2024 etableret samdrift i hele BAB, samt opstartet en fællesdriftsløsning mellem PAB Amager og PAB Tårnby. Formålet med disse samdrifts-/fællesdriftsløsninger er at sikre, at beboerne får en ensartet driftshåndtering med færre driftsforstyrrelser, samt at der er et ens udgangspunkt i økonomiske effektiviseringstiltag som f.eks. udbud af større indkøbsordninger, vikardækning for hinanden fremfor fordyrende vikardækning fra eksterne ejendomsservicefirmaer.

Fokus er at holde huslejen på et fornuftigt leje med fokus på en økonomisk bæredygtighed i afdelingerne, samt en god service.

Energispring bruger FA09 som case og nominerer os til Årets Energispringer 2024

FA09 blev ultimo 2023 partner i Energispring, som er et vigtigt samarbejde om at udvikle fremtidens energirigtige bygninger i Københavns Kommune. Med i samarbejdet er Københavns Kommune, HOFOR, bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer om at udvikle fremtidens energirigtige bygninger.

Energispring har i september 2024 udgivet en casesamling med anbefalinger til, hvordan ejendomsejere, bestyrelser eller driftsmedarbejdere kan få mere ud af ejendommenes energimærker. Ud af de 10 cases er to af dem fra FA09, hvilket vi selvfølgelig er meget stolte af.

Den ene case er FA09's projekt med at implementere boligafdelingernes nye energimærkers rentable effektiviseringsforslag i boligafdelingernes 30-årige PPV-planer. Dette projekt blev nomineret til prisen Årets Energispringer 2024.

Den anden case handler om FA09's arbejde med strategisk udvælgelse af tiltag i tre niveauer ud fra kompleksiteten.

Vi er rigtig stolte af, at vi har udviklet en langsigtet model til at udnytte boligafdelingernes data på en systematisk og overskuelig måde.

Årets kurser i FA09

FA09 ønsker at understøtte beboerdemokratiet på bedst mulig vis ved at sikre, at bestyrelserne har den rette viden til at udføre deres hverv.

Budget- og regnskabsforståelse

I foråret inviterede FA09 alle afdelingsbestyrelser til kursus med emnet budget- og regnskabsforståelse. Kurset henvendte sig til alle, som gerne ville have mere forståelse og overblik, når det handler om de forskellige poster i afdelingernes budgetter og regnskaber.

Ny i afdelingsbestyrelsen

I november afholdt FA09 endnu engang kursus for nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne. På kurset fik deltagerne en introduktion til bestyrelsesarbejdet og samarbejdet med FA09. De blev bl.a. introduceret til det årshjul over bestyrelsens faste aktiviteter, som benyttes i afdelingerne.

Det gode naboskab

Endnu et populært kursus løb af stabelen i juni 2024, da FA09's klageteam for første gang inviterede afdelingsbestyrelserne ind til en aften om klagesager og GDPR. Fordi der var så stor tilslutning til kurset, blev succesen gentaget i allerede i efteråret 2024.

Velkommen i byggeudvalget

Året bød på endnu et nyt kursus i FA09, "Velkommen i byggeudvalget", som henvender sig til de beboere, der allerede er en del af et byggeudvalg – eller gerne vil være en aktiv del af planlægningen omkring en kommende byggesag, der skal være i afdelingen.

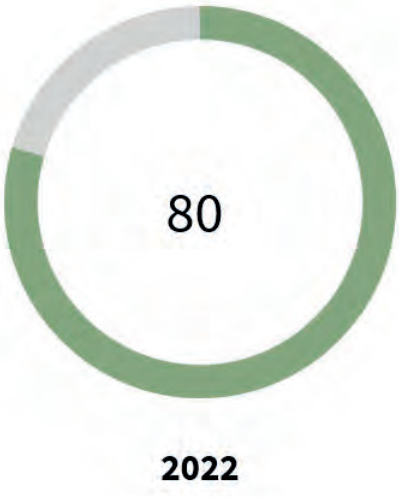
Imponerende resultater i tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelser

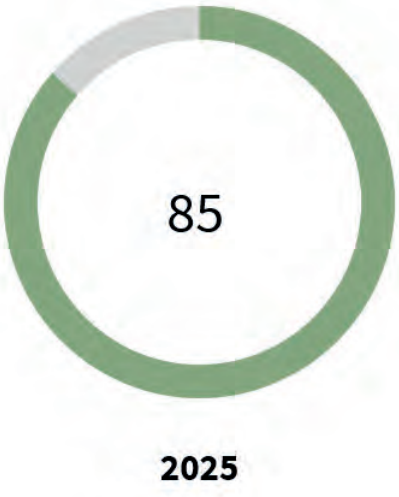
Som en central del af FA09's strategi 2025 er høj beboertilfredshed et af de tre bærende mål. For at sikre en vedvarende positiv udvikling har FA09 gennemført to omfattende beboertilfredshedsanalyser – i 2017 og 2022. Samtidig har bestyrelsen besluttet at måle tilfredsheden blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne særskilt for at få et endnu stærkere grundlag for evaluering og videreudvikling.

I januar 2025 gennemførte FA09 derfor en ny tilfredshedsundersøgelse blandt bestyrelsesmedlemmerne. Undersøgelsen blev gennemført med samme spørgeramme som tidligere, hvilket gør det muligt at benchmarke udviklingen over tid.

Med en svarprocent på 75 er der opnået en solid indsigt i bestyrelsesmedlemmernes vurdering af FA09 som samarbejdspartner – herunder organisationens sparring, service og kommunikation samt håndteringen af kerneydelserne: udlejning, økonomi, ejendomsdrift, byggesagsforretning og sekretariatsbistand.

Resultaterne vil blive anvendes som et værktøj til at vurdere fremdriften og effekten af FA09's strategiske arbejde og som indikatorer for, om FA09 fortsat lykkes med at holde et højt niveau på kerneaktiviteterne.





Undersøgelsen viste en imponerende høj samlet tilfredshed på indeks 85 ud af 100, en fremgang på 5 indekspoint siden 2022. Dette placerer FA09 i kategorien 'top resultat' og vidner om en stærk og kontinuerlig forbedring af organisationens ydelser. Tilfredsheden med samtlige kerneydelser er steget, og størstedelen opnår nu over 80 indekspoint, hvilket understreger en gennemgående positiv udvikling.

Det er særligt bemærkelsesværdigt, at alle vurderede områder nu placerer sig i kategorierne 'godt resultat', 'meget godt resultat' eller 'top resultat'. Dette er et klart bevis på, at FA09's strategiske indsats giver resultater, og at organisationen fortsat formår at opretholde et højt kvalitetsniveau.

Som en del af undersøgelsen har bestyrelsesmedlemmerne også peget på fremtidige fokusområder. De tre højst prioriterede emner er energibesparende tiltag, effektiv drift i boligområderne og grønne løsninger – områder, der allerede er centrale i FA09's strategiske arbejde.

Undersøgelsens resultater bekræfter, at FA09 er på rette kurs og fortsat styrker sin rolle som en kompetent og værdiskabende aktør. Med et solidt fundament og klare mål for fremtiden står FA09 stærkt i arbejdet med at sikre bæredygtige og velfungerende boligområder.

Besvarelser til spørgsmålet: Hvordan vil du beskrive din generelle oplevelse af FA09?

> *Grundlæggende er FA09 en professionel administrator*

> *God organisation, men med plads til forbedring på nogle punkter*

> *Yderst tilfreds ikke mindst at komme i huset og møde de dejlige smil jeg bliver modtaget med, virker som harmonisk arbejdsplads.*

> *Søde og rare - Hurtig til at hjælpe*

> *Generelt en god oplevelse*

> *Professionelle og imødekommende*

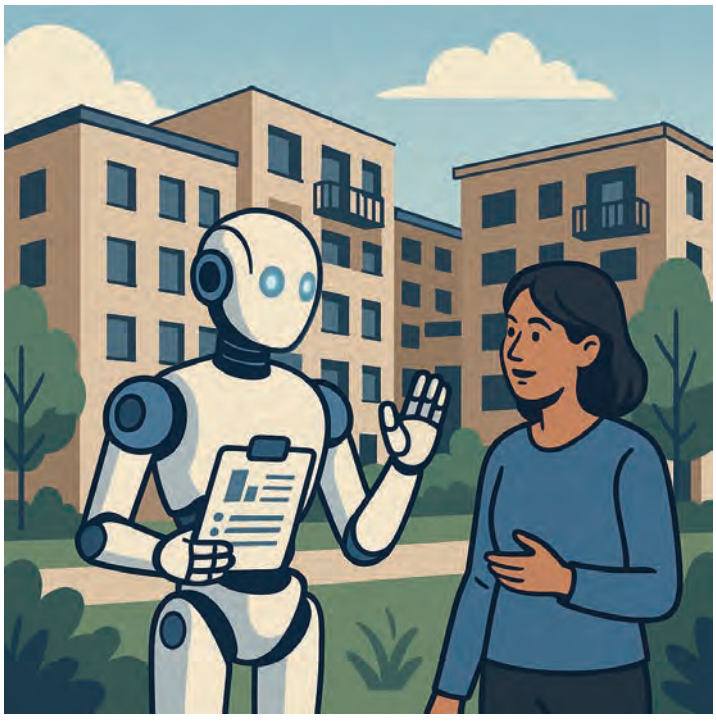
AI og robotter i FA09

AI-bølgen har taget verden med storm og den almene branche skal som alle andre brancher sikre, at vi er med fremme og udnytter de nye muligheder. I FA09 ønsker vi at være proaktive og har derfor taget de første skridt udi anvendelsen af AI og softwarerobotter.

I starten af året holdt ledelsen i FA09 et strategisk samarbejdsmøde med partneren Boligforeningen VIBO, hvor temaet var AI, chatbots og RPA'er (softwarerobotter). Der blev herefter udarbejdet retningslinjer for brugen af de gængse AI-værktøjer på markedet og alle medarbejdere i FA09 blev opfordret til at tage værktøjerne i brug.

I oktober afholdt FA09 et hands-on-kursus med en ekstern underviser, som underviste alle medarbejdere i mere konkrete løsninger og funktioner, som kan optimere vores daglige arbejde.

Det planlægges, at en gruppe medarbejdere skal arbejde videre med konkrete projekter, hvor AI og udviklingen af egne RPA'er bliver en del af løsningen. Særligt i økonomi- og udlejningsafdelingen er der potentialer for at automatisere arbejdsgange ved udvikling af nye RPA'er og dette arbejde fortsætter de kommende år.



AI-genereret illustration ud fra temaet AI og robotter i den almene sektor.

Kursus i brugen af RPA (softwarerobotter) i FA09 i oktober 2024.

Særlige initiativer inden for IT

ISAE-erklæringer

FA09 har igen i år fået udstedt en ISAE 3402-erklæring. Det er en revisorerklæring, der dokumenterer, at en organisation har ordentlige it-forhold og lever op til gældende lovkrav og god it-skik. Denne erklæring er baseret på en international standard og bruges til at dokumentere, at organisationen har effektive interne kontroller og systemer på plads.

I 2024 har FA09 også opnået en ISAE 3000 type 1-erklæring, der dokumenterer, at en organisation har implementeret de nødvendige procedurer og kontroller for at overholde specifikke krav, såsom databeskyttelsesforordningen (GDPR) eller andre relevante standarder.

Indhentning af elektroniske underskrifter og legitimation

Penneo Signering er FA09's program til indhentning af elektroniske underskrifter på diverse dokumenter såsom regnskaber, referater og kontrakter. Programmet er i 2024 blevet udbredt til endnu flere fagområder og er nu fuldt implementeret i FA09, så der kan indhentes digitale signaturer på stort set alle slags dokumenter. Med Penneo undgås unødvendige papirbaserede processer og det sikres, at der ageres i overensstemmelse med GDPR.

Penneo KYC er et effektivt værktøj til at legitimere bestyrelsesmedlemmer og kontraktkunder overfor banker, revisorer og offentlige myndigheder. Det understøtter vores indsats for at styrke sikkerheds- og complianceprocesserne samt sikre overholdelse af hvidvaskloven. Med Penneo KYC bliver processen med at indhente og verificere identitetsdokumenter fra medlemsorganisationer og kontraktkunder både hurtigere og mere enkel.

En af de største fordele ved Penneo KYC er, at et bestyrelsesmedlem kun skal legitimere sig én gang, selvom flere banker eller myndigheder kræver dokumentation. Penneo KYC overvåger automatisk pasudløb og sender påmindelser, når det er tid til at opdatere dokumenterne. Systemet sikrer desuden fuld overholdelse af GDPR-reglerne, så vi slipper for at håndtere procedurer og adgangsbegrænsninger til de lagrede oplysninger.

FA09 planlægger i første omgang at udrulle Penneo KYC til en enkelt medlemsorganisation og forventer at udrulle til alle organisationer i løbet af 2025.

Beboere i BL's medier

Den almene brancheorganisation BL bringer løbende historier om og fra almene boliger i deres medier, Fagbladet Boligen og Bo Godt. Vi glæder os altid over, når beboere hos FA09's medlemsorganisationer deltager med gode historier, som er med til at brande organisationerne og boligafdelingerne til de helt rigtige målgrupper.

I 2024 var næstformand i PAB, Niels Kristian Bjerg, i både Fagbladet Boligen og Bo Godt med artikler om udviklingen af afdelingen Postparkens udearealer med fællesskabet i fokus og om hans arbejde for både det nære naboskab og for den almene sektors beboerdemokrati. Han er bl.a. med i advisory boardet for Demokratisk Talent Lab, hvor man arbejder for at inspirere flere unge til at tage del i beboerdemokratiet.

Bo Godt var også forbi de såkaldte generationshuse i Tømmerup Parken på Vestamager, hvor mor, datter og børnebørn bor under samme tag men alligevel hver for sig. I PAB's generationshuse er der nemlig mulighed for at samle familier i flere generationer eller sam-mensatte familier i én og samme bygning – men i to særskilte boliger. Det unikke boligkoncept bliver illustreret gennem de positive oplevelser, som beboeren Cecilie og hendes familie har haft.

Senest har Bo Godt bragt en artikel om det uvurderlige, gode naboskab blandt to beboere i PAB's afdeling Brunevang. Her møder vi naboerne, Hanne og Maja, der hjælper hinanden gennem forskellige udfordringer i livet. En fantastisk historie om de stærke bånd, der kan skabes i en boligafdeling og som beriger hverdagen og styrker det sociale sammenhold.

BOLIGEN

Alle nyheder Boligens arkiv Om os Nyhedsbrev

BEBOERDEMOKRATI BOLIGORGANISATIONER

"De unge har en masse erfaringer, der mangler i beboerdemokratiet"

Bo Godt

Naboskab uden alder: Hanne blev hurtigt familiens reservebedste

Udklip fra hhv. Fagbladet Boligen og Bo Godt.

Et år med stor succes i kollegiefællesskabet

Kollegiefællesskabet i FA09 dækker over flere af Københavns største kollegier, bl.a. Grønjordskollegiet, Øresundskollegiet og Sofiegården. I samarbejde med administrationen er der oprettet et tværgående netværk for kollegiernes beboerråd og afdelingsbestyrelser, hvor kollegierne har en unik mulighed for at sparre, dele erfaringer og succeshistorier med hinanden.

Det målrettede arbejde for at styrke kollegiefællesskabet har sammen med kollegianernes enorme engagement banet vejen for en række vigtige forbedringer for både nuværende og fremtidige beboere. På meget få år har kollegierne tilsammen sikret finansiering til udviklingsprojekter for næsten 24 mio. kr.

Det nyeste skud på stammen er det kommende fælleshus på Grønjordskollegiet, der skal fungere som centrum for sociale og faglige fællesskaber. Fælleshuset er et direkte resultat af stærke frivillige kræfter, som har arbejdet med idéudvikling og fundraising. I 2024 lykkedes det kollegianerne at få en imponerende donation på 10 millioner kroner til det nye fælleshus fra A.P.Møller Fonden.

Øresundskollegiet har også modtaget en flot bevilling fra Villum Fonden på knap 5 millioner til at realisere projektet "ØK's grønne gårdhaver". Kollegiets udearealer mellem boligblokkene skal forvandles til grønne oaser, der fremmer fællesskab, biodiversitet og bæredygtighed. Gårdhaverne er en del af en større helhedsplan, der skal gøre Øresundskollegiet til et forbillede for, hvordan man kan skabe grønne korridorer og oaser i byen, til gavn og glæde for både beboere og lokalområde. Tidligere har Øresundskollegiet fået omdannet deres tagterrasse til et grønt samlingssted med masser af aktiviteter. Forvandlingen af tagterrassen har vundet flere priser og har høstet stor anerkendelse.

På Kollegiet Sofiegården blev 2024 et skelsættende år, da det efter flere års kamp lykkedes at skaffe midler til en omfattende renovering. En tilstandsvurdering fra 2023 konkluderede, at et omfattende renoverings- og optimeringsarbejde var påkrævet, for at kollegiet bringes til en tilfredsstillende boligstandard.

Der er hjemfaldspligt på grunden, hvor Sofiegården ligger. Derfor har det ikke tidligere været muligt for kollegiet at optage realkreditlån, medmindre Københavns Kommune ville yde kommunal garanti for belåningen. I 2024 afsatte Københavns Kommune midler i budgetaftale 2025, så kollegiet får mulighed for at optage et realkreditlån, samtidig med, at kommunen finansierer en del af omkostningerne ved renoveringen.

I FA09 er vi glade for at understøtte den imponerende udvikling i kollegiefællesskabet og vi glæder os til fortsætte samarbejdet med kollegianerne. De frivillige ildsjæle er til stor inspiration, særligt når man tænker på, at de investerer deres tid og energi i nogle projekter, der måske først står færdige efter, at de selv er flyttet videre.

Grønjordskollegiets nuværende administrationsbygning, som skal ombygges til fælleshus.

Et af Øresundskollegiets nuværende gårdrum, som skal omdannes til en grøn oase, der fremmer fællesskab, biodiversitet og bæredygtighed.

Kollegiet Sofiegården, som har fået kommunal garanti for at kunne gennemføre en længe ventet og omfattende renovering.

FORRETNINGSFØRELSEN FOR DET FORLØBNE ÅR

Egenkontrol

Nedenstående proces for arbejdet med egenkontrol bliver både brugt i administrationen og boligorganisationerne. Administrationens arbejde med egenkontrol fremgår af FA09's ledelses- og årsrapport samt årsberetning, der alle bliver gennemgået af FA09's revisor. Det er revisors vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på egenkontrolområdet bidrager til, at administrationsorganisationen udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

Ledelsesforankring

Bestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen. Administrationen udarbejder årligt (december måned) en ledelsesrapport der indeholder analyser og effektiviseringstiltag, der udmøntes i en række handleplaner og mål for det kommende år samt en afrapportering (dokumentation og feedback) på disse fra det foregående år. Ud over ledelsesrapporten udarbejdes der årligt en årsrapport, der indeholder årsregnskab og økonomistyring.

Begge rapporter godkendes og forankres i FA09's bestyrelse og ledelse som led i dokumentation for arbejdet med egenkontrol og god økonomistyring. Nedenstående er uddrag og de vigtigste emner fra de to rapporter fra 2024.

Dokumentation og feedback

I 2024 arbejdede FA09 videre på målsætningsarbejdet under Strategi 2025. Der var udvalgt 13 handleplaner til at understøtte de tre overordnede indsatser, bæredygtig udvikling, digitalisering og kommunikation. På de næste sider præsenteres de vigtigste projekter i det forløbne år.

Styrkelse af arbejdsglæde og samarbejde

FA09 har i 2024 arbejdet målrettet på at fastholde og styrke arbejdsglæden og samarbejdet – både internt og i driften. Fokus har været på at forbedre tværfaglige processer, tydeliggøre ansvarsområder og fremme trivslen.

Et centralt projekt har været optimeringen af fraflytningsprocessen. En intern projektgruppe har udviklet en ny forretningsgang, som nu er taget i brug på tværs af organisationerne. Ligeledes er processen for forbrugsregnskaber blevet digitaliseret og forbedret.

FA09 har også arbejdet videre med resultaterne fra den seneste MTU, understøttet af HR i de enkelte teams. I juni blev der afholdt en fælles dag for alle medarbejdere med fokus på trivsel, mentalt overskud og samarbejde. En ekstern konsulent underviste i metoder til at fjerne unødig "støj" i hovedet og skabe ro til at bruge tiden bedre.

På dagen blev der også udarbejdet fælles retningslinjer for mail- og mødekultur, og en ny arbejdsgruppe blev nedsat til at udvikle fleksible arbejdsformer i FA09.

Tværfaglige møder mellem afdelinger er desuden blevet igangsat for at styrke samarbejdet og den gensidige forståelse på tværs. Initiativet er blevet godt modtaget, og møderne afholdes efter en fastlagt årsplan.

Parallelt hermed er der sat fokus på at styrke samarbejdet mellem administrationen og boligorganisationerne. En nyoprettet driftssupportenhed under ejendomsdrift bidrager til dette gennem øget videndeling og tværgående opgaveløsning. Teamet arbejer bl.a. videre med en styrkelse af kommunikationen og opgavevaretagelsen mellem FA09 og ejendomskontorerne, vores digitale rejse samt udviklingen af driftsfællesskaber.

Endelig blev der igen i år afholdt funktionærdag for ansatte i boligorganisationerne og driftschefer. Dagen bød både på faglige oplæg og kollegialt samvær, som bidrog til at styrke relationerne og samarbejdet på tværs.

Kompetenceudvikling for både medarbejdere og bestyrelser

Kompetenceudvikling er essentielt for at sikre, at både medarbejdere og bestyrelser kan løse deres opgaver effektivt og bidrage til organisationens langsigtede mål. Ved at investere i udvikling af færdigheder og viden styrkes ikke kun den enkelte, men også organisationens samlede kvalitet og udvikling.

Kompetenceudvikling for medarbejdere

FA09 har udarbejdet kompetenceudviklingsplaner for medarbejdergrupperne i FA09 og boligorganisationerne. Formålet er at sikre, at der er klare forventninger og udviklingsmål, der støtter både karriereudvikling og effektiv læring. Planerne hjælper med at identificere kompetencegab, forbedre præstation og produktivitet samt sikre målrettet rekruttering.

Kompetenceplanerne dækker alle grupper, herunder ledelse, funktionærer, ejendomsteknikere og driftssekretærer, og anvendes aktivt i forbindelse med rekruttering og omplacering. Der er også udarbejdet et kursuskatalog baseret på både tidligere og fremtidige behov, som understøtter medarbejdernes udvikling. Den reviderede proces for kursustilmelding sikrer, at alle tilmeldinger stemmer overens med afdelingens budget og fremtidige behov.

Kompetenceudvikling for bestyrelser

For at understøtte bestyrelsesarbejdet i boligafdelingerne har FA09 fokus på tydelig forventningsafstemning og rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer. Målet er at styrke samarbejdet mellem administration og bestyrelser samt sikre en god introduktion for nye medlemmer.

I 2024 er kursustilbuddet blevet udvidet med to nye kurser: klagesagsbehandling og GDPR samt et kursus for beboere i byggeudvalg. Kurserne er målrettet både nye og erfarne bestyrelsesmedlemmer og understøtter deres arbejde med at varetage opgaverne effektivt og i tråd med gældende regler.

Kursus: Velkommen i byggeudvalget.

Bedre brug af data for at sikre den bæredygtige udvikling

Ved at udnytte potentialerne inden for kunstig intelligens og optimere brugen af tilgængelige data, kan den almene sektor i de kommende år finde nye muligheder for at effektivisere byggeri og drift, optimere energiforbrug og skabe mere bæredygtige løsninger.

FA09 har allerede taget skridt i denne retning ved at fokusere på bedre dataanvendelse til energieffektivisering og energiovervågning i boligafdelingerne.

I 2024 er ca. 400 af de 442 rentable effektiviseringsforslag fra boligafdelingernes 665 energimærker blevet integreret i boligafdelingernes PPV-planer. Dette arbejde, der har udnyttet eksisterende data til at implementere de rette energiforbedringer på det rette tidspunkt, blev anerkendt med en nominering til prisen 'Årets Energispringer' i Københavns Kommune.

Det viser, hvordan bedre data kan føre til konkrete forbedringer både økonomisk og miljømæssigt.

FA09 vil derudover udarbejde en energistrategi med fokus på energieffektivisering, energiovervågning og dataindsamling til rapportering.

Strategien skal hjælpe boligafdelingerne med at optimere tekniske installationer, så de opfylder kravene om et fossilfrit energisystem og fremtidens dokumentationskrav.

Bestyrelserne vil få mulighed for at implementere digital energiovervågning og arbejde målrettet med energieffektivisering, hvilket vil bidrage til en mere bæredygtig og effektiv drift.

Håndtering og kommunikation i byggesager

I arbejdet med byggesager er effektiv håndtering og god kommunikation afgørende for at sikre, at projekterne forløber planmæssigt og lever op til både bæredygtighedsmål og beboernes behov.

FA09 arbejder på at videreudvikle et bæredygtigt byggeprogram, der fungerer som ramme for både renoveringsprojekter og nybyggeri. Byggeprogrammet integrerer de miljømæssige, sociale og økonomiske hensyn i projektarbejdet og sikrer, at alle aspekter af bæredygtighed bliver inddraget i beslutningsprocessen.

Byggeprogrammet giver ikke kun en struktureret tilgang til projekterne, men fungerer også som en praktisk guide til de bæredygtighedsinitiativer, der kan implementeres i konkrete bygge- og renoveringsprojekter. Det skal sikre, at FA09 leverer bygninger og boliger af høj kvalitet, der imødekommer beboernes ønsker og behov. Samtidig giver det samarbejdspartnere en klar og gennemskuelig ramme for samarbejdet med FA09, hvilket gør processen mere effektiv og målrettet.

For at sikre et godt forløb og sikre de nødvendige kompetencer til de involverede parter, afholder FA09 kurser som en del af kommunikationsindsatsen. Et konkret eksempel er kurset "Velkommen i byggeudvalget", der henvender sig til beboere, der allerede er en del af et byggeudvalg eller ønsker at blive aktive i planlægningen af en kommende byggesag i deres afdeling. Kurset giver deltagerne indsigt i byggeudvalgets opgaver, beføjelser og samarbejdet med administrationen, hvilket styrker kommunikationen og samarbejdet mellem beboere og FA09.

Arbejdet med at forbedre proces og kommunikation i byggesager har haft en rigtig god effekt. Der har været meget positive tilbagemeldinger på det nye kursus for byggeudvalg, og der var en betydelig fremgang i tilfredshed med byggeforretningsførelsen i den seneste tilfredshedsundersundersøgelse blandt organisationsbestyrelsesmedlemmer i januar 2025.

DET SKER I 2025

Vi går nu ind i det sidste år med Strategi 2025 og ser frem til at afslutte en produktiv og spændende strategiperiode med fokus på bæredygtig udvikling, digitalisering og kommunikation.

Bæredygtig udvikling

At skabe en bæredygtig udvikling forudsætter en bæredygtig organisation, der kontinuerligt arbejder med en forretningsmodel, der balancerer samfund, organisation og ledelse. Den bæredygtige organisation skal yderligere have fokus på virksomhedens langsigtede evne til at skabe konkurrencedygtige forretninger.

Det handler også om at have en organisation, der er karakteriseret ved en bæredygtig arbejdsplads præget af høj trivsel og rette kompetencer. Det er derfor et fokusområde, at FA09 og medlemsorganisationerne er kendetegnet ved en bæredygtig ledelse og arbejdsplads med plads til forskellighed, udvikling og øget ansvar for eget arbejde.

Samtidig skal udviklingen i boligafdelingerne også være bæredygtig, både miljømæssigt, økonomisk og socialt. Det kan f.eks. være at sikre klimavenlige løsninger i byggeri og renovering og fokus på energibesparelser og grønne tiltag i driften af ejendomsmassen. Det kan være at igangsætte løsninger, der er økonomisk bæredygtige, hvilket betyder, at de skal være økonomisk forsvarlige og gerne langsigtede. Og det kan være initiativer, der understøtter den sociale udvikling i boligområdet.

I det afsluttende år af Strategi 2025 vil vi fokusere på følgende områder inden for bæredygtig udvikling:

Bæredygtig organisation og ledelse

- Styrkelse af arbejdsglæden i FA09.
- Styrkelse af et tættere samarbejde mellem administrationen og boligorganisationerne.
- Kompetenceudvikling af medarbejdergrupper på ejendomskontorerne for at sikre rette kompetencer til at løse opgaverne.

Bæredygtig udvikling i boligorganisationer og afdelinger

- Understøtte de enkelte boligorganisationer med ideer til at skabe yderligere effektiviseringstiltag.
- Bæredygtigt byggeprogram, udbud m.m.

Digitalisering

Den strategiske indsats Digitalisering skal sikre, at vi kan løse vores opgaver bedre, smartere og hurtigere. At vores arbejdsprocesser bliver sikret gennem automatisering, at vores videndeling bliver mere systematisk og at vi kan anvende data på nye måder, som skaber bedre løsninger i fremtiden.

For beboerne betyder digitaliseringen bl.a. en forbedring af de nuværende services og introduktion til nye løsninger, som skal gøre det nemmere at være kunde. Vi ønsker, at FA09 i fremtiden kan adskille sig fra andre ved at kunne levere særlige kunderelaterede services, som øger beboertilfredsheden.

En digital transformation vil understøtte FA09's udvikling mod at kunne levere ekstra services, der øger beboertilfredsheden.

Samtidig er fokus også rettet mod en øget digitalisering i FA09 og på ejendomskontorerne med en konstant fokusering på muligheder for en automatisering af arbejdsgange for at effektivisere, optimere og sikre en bedre drift og opgaveløsning. At kigge på andre arbejdsmetoder og at anvende data på ny måde.

Digitalisering i FA09 og på ejendomskontorerne

- Analyse af bedre udnyttelse af digitale løsninger, både i FA09 og på ejendomskontorerne for at sikre mindre fejl og effektiv opgaveløsning.
- Optimering af eksisterende og nye UNIK løsninger.
- Etablering af centraliseret overblik på boligafdelingernes

Digital transformation

- Analyse af hvilke services beboerdemokratiet ønsker i Uhabi.
- Bedre digitale services.

Kommunikation

Det er et mål i strategi 2025, at FA09 kommunikerer bedre og mere med beboerdemokratiet for at understøtte dem i at varetage deres funktion. Dette hænger sammen med vores værdi om, at man skal føle sig set og hørt, og med hensigten, at god kommunikation kan hjælpe til at skabe større grad af mening og forståelse med opgaven som beboerdemokrat og beboerdemokratiet.

I 2025 er der fokus på at målrette vores service til beboernes individuelle behov og på at sikre den bedst mulige udnyttelse af nye kommunikationsmuligheder i den nye platform uHabi. FA09 fortsætter arbejdet med at analysere beboerens kommunikative rejse fra opskrivning til fraflytning for at sikre den rette information på det rette tidspunkt, hvilket skal øge servicen og lette de administrative opgaver.

Slutteligt vil FA09 fortsat arbejde med at understøtte beboerdemokratiet ved hjælp af videndeling, tæt samarbejde og ikke mindst ved at løfte bestyrelseskompetencerne bl.a. med kursustilbud i FA09.

Den interne kommunikative indsats

- Bedre brug af telefoni, mailkultur for at sikre opgaverne løses effektivt.

Den eksterne kommunikative indsats

- Analyse af uHabi – bestyrelsesdelen og beboerdelen.
- Analyse af beboerens kommunikative ”rejse” fra opskrivning/fraflytning for at sikre rette information på rette tidspunkt, der kan øge service og ”lette” ejendomspersonalets dagligdag.
- Understøttelse af bestyrelseskompetencerne

Udarbejdelse af Strategi 2030

I 2025 begynder arbejdet med at udvikle Strategi 2030. Første skridt på vejen er allerede taget i form af et strategiseminar for FA09's bestyrelsen, hvor de store linjer for strategien er blevet tegnet op. Derfor har vi et solidt grundlag for at definere de fremtidige mål og initiativer, som vil forme den kommende strategi.

Overordnet vil FA09 i fremtiden have fokus på bæredygtig udvikling, sociale forhold og governance, med særlig vægt på god almen ledelse.

Vi ser frem til at bygge videre på de drøftelser, der blev taget, for at sikre en bæredygtig og ansvarlig udvikling for FA09, medlemsorganisationerne - og ikke mindst beboerne.

Strategiseminar i FA09's bestyrelse, marts 2025.

ØKONOMISTYRING

Som en del af egenkontrollen, men som en særlig forpligtelse, skal FA09 etablere god økonomistyring. Økonomistyringen skal sikre et passende overblik over nedenstående områder.

Ledelsesinformation

Administrationen leverer løbende ledelsesinformation med nøgletal og risikovurderinger inden for de væsentligste forretningsområder til bestyrelsen, jf. FA09's årlige forretningsplaner. Forretningsområderne dækker Udlejning, Økonomi, Drift, Byggeri & Renovering og Ledelse & Udvikling.

Finansiel styring

Forrentning af investerede midler i 2024

FA09 har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Nykredit Bank. Afkastet på FA09s investerede midler har i regnskabsåret været på ca. 4,62%. Det er et fald i forhold til 2023 hvor afkastet var 5,29%. Der forventes et afkast i 2025 på samme niveau som i 2024.

Likviditetsstyring

Primo 2024 var den likvide beholdning ca. kr. 6,4 mio. og ultimo 2024 er beholdningen ca. kr. 8,7 mio. I forbindelse med investeringsstrategien for FA09 bliver udrullet vil der blive set på om der skal investeres mere af den likvide beholdning.

Finansielle oplysninger

Årets resultat

I lighed med tidligere år er resultatet i FA09 i 2024 et positivt. Årets resultat er ca. kr. 4 mio., hvoraf ca. kr. 0,8 mio. kr. betales tilbage til medlemmerne af FA09.
Årets resultat
Ifølge budget 2024 er der opkrævet 3.146 kr. per lejemålsenhed i administrationshonorar i 2024, og efter overskudsdeling udgør administrationshonorar 3.063 kr. for medlemmerne.

Den resterende del af årets resultat ca. kr. 3 mio. stammer hovedsageligt fra positiv kursregulering, byggesager og kontraktkunder. Fra 2024 bliver overskud på byggesager hensat på arbejdskapitalen og som noget nyt bliver der også afsat til IT udvikling på FA09s arbejdskapital.

Overordnet set er FA09s samlede økonomi sund og i balance.

Udvikling i hoved- og nøgletal 2024-2020

FA09s balancesum er fra 2020 til 2024 faldet fra kr. 32,3 til 27,4 mio. Egenkapitalen er i samme periode steget fra kr. 19,2 til 20,7 mio. Dette skyldes at bestyrelsen har besluttet, at henlægge kursgevinster på egenkapitalen indtil at det store kurstab i 2022 er dækket. Samtidig er det vedtaget at den disponible del af egenkapitalen skal have et niveau omkring 18 mio. kr. I 2024 er den disponible del på 17 mio.

Kapacitetsstyring

De samlede udgifter og indtægter er stabile i udviklingen for 2020 til 2024. Administrationsindtægter og personaleudgifter er hovedpunkterne i FA09s kapacitetsstyring og udgør henholdsvis ca. 73% og ca. 75% af de respektive totaler. Administrationen bruger de udarbejdede administrative nøgletal i årsrapporten og forretningsplanerne for de fem forretningsområder til, at vurdere om omkostningerne er dimensioneret optimalt, som led i arbejdet med at udvise omkostningsbevidsthed, hvorved kapacitetsstyringen kan bidrage til en effektiv drift.

Aktivitetsstyring

De administrative driftsopgaver er beskrevet i FA09s ydelseskatalog, der årligt godkendes sammen med FA09s budget. I ydelseskataloget er alle ydelser i de fem forretningsområder (Udlejning, Økonomi, Drift, Byggeri & Renovering og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.

FA09'S BESTYRELSE MAJ 2025

Nikolaj Jørgensen (F)

Palle Christensen (NF)

Alexander Bruhn Skjøth

Erik Andersen

Jette Philipsen

Jens Corfitzen

Michael Gravengaard

Julie Roesgaard

Jan Kollemorten