

ÅRSBERETNING 2022



FORORD

Energikrise og inflation har både globalt og nationalt været med til at sætte dagsordenen i 2022. I den almene sektor har der været en voksende bekymring for beboernes økonomi og for en stigning i antallet af udsættelser som konsekvens.

I FA09 har vi også mærket lidt mere til økonomiske bekymringer på tværs af boligorganisationerne. Vi har haft ekstra fokus på de afdelinger, som er opvarmet med naturgas for at sikre, at beboerne her kendte til deres mulighed for økonomisk hjælp og at afdække, om der var behov for yderligere tiltag. Og vi har sendt materiale ud til alle beboere med gode råd til at spare på energien og samtidig passe på boligen.

Som en naturlig del af FA09's Strategi 2025 arbejder vi i FA09 målrettet med at sikre fremtidens gode almene hjem i tæt samarbejde med

vores medlemsorganisationer. Dette arbejde handler bl.a. om at hjælpe boligafdelingerne med at blive mere bæredygtige og spare penge i kraft af bl.a. energieffektiviseringer. Energikrisen har sat skub i behovet for nye og bedre løsninger ude i boligafdelingerne – og FA09 har i 2022 sat ind med et skærpet fokus og flere ressourcer på energiområdet.

Internt i FA09 har der i løbet af året været arbejdet intenst med at styrke samarbejde og den tværfaglige opgaveløsning. En af de største tværfaglige opgaver var konverteringen af FA09's nye medlem, Nygårdsparken, som vi kunne byde velkommen i november. Det har været en fornøjelse at starte samarbejdet op og vi glæder os til de fælles opgaver, der ligger i fremtiden.



FA09 blev i 2022 målt på to af vores overordnede mål

2022 var også året, hvor vi i FA09 gennemførte to omfattende analyser for at måle på to af vores tre overordnede mål i Strategi 2025, nemlig målet om en høj beboertilfredshed og målet om en høj medarbejdertilfredshed. Analyserne fungerer som værktøjer 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 vores kerneaktiviteter.

I begge undersøgelser var der flotte resultater og interessante områder at arbejde videre med. Der er identificeret en række indsatsområder, som vil have indvirkning på fremtidige initiativer

i både FA09 og boligorganisationerne. Læs mere om undersøgelserne længere nede i beretningen.

FA09's bestyrelse er glade for igen at kunne fremlægge en årsrapport og regnskab for 2022, hvor der har været fokus på at holde udgifterne på et rimeligt niveau og dermed har haft mulighed for at tilbagebetale et overskud til medlemsorganisationerne.

På forretningsudvalgets vegne, god læselyst.

Nikolaj Jørgensen
Bestyrelsesformand



Palle Christensen
Næstformand



2022 | TAL



11.941

lejemål



9

medlemmer



12

kontraktkunder

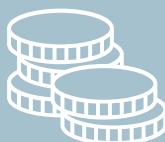


77

boligafdelinger

Administrationshonorar

ekskl. moms



2.898 kr.



50

medarbejdere i FA09



Medarbejdertilfredshed

79/100



Svarprocent i
beboertilfredsheds-
undersøgelse

33%



Beboernes tilfredshed
med FA09

73/100

ÅRET 2022

Bestyrelsesåret

FA09's bestyrelse har afholdt seks bestyrelsesmøder i 2022, henholdsvis den 9. marts, 5. april (ekstraordinært), 30. maj, 22. juni, 5. oktober og 7. december.

På bestyrelsesmødet den 22. juni konstituerede bestyrelsen sig med Nikolaj Jørgensen som formand og Palle Christensen som næstformand, der samtidig udgør FA09's forretningsudvalg. På samme dag, den 22. juni 2022 blev der afholdt repræsentantskabsmøde.



Videre med Strategi 2025

I marts 2022 afholdt FA09's bestyrelse et strategiseminar med nedenstående tre temaer:

- ▶ God selskabsledelse, herunder bestyrelsens forretningsorden, mødeledelse og repræsentation samt bestyrelsens arbejde og udvikling.
- ▶ Gennemgang og revidering af FA09's forretnings-/bæredygtighedsmodel. Herunder en drøftelse af ydelseskatalog og sammenhæng mellem ydelser, kvalitet og ressourcer og hvor mange medlemmer og hvilke typer af kontraktkunder, der anses for at være værdigivende for FA09 og medlemsorganisationerne.
- ▶ Gennemgang af Strategi 2025 og de tre strategiske indsats, Bæredygtig udvikling, Digitalisering og Kommunikation, herunder input til de strategiske indsats.

Strategiseminaret bød på gode debatter om bl.a. sammensætning af bestyrelse og repræsentantskab og muligheden for udvidelse af FA09's værditilbud med nye aktiviteter inden for energi og grøn omstilling, indkøb og udbud samt boligsocial understøttelse.

For at sikre forankring af Strategi 2025 i FA09 er strategiarbejdet blevet et fast punkt på de månedlige fælles personalemøder, hvor der eksempelvis gives status på de enkelte handleplaner eller særlige initiativer præsenteres. På den måde holdes alle medarbejdere orienteret om det samlede strategiarbejde og får viden om de emner og handleplaner, som de ikke selv nødvendigvis har berøring med i dagligdagen.

Velkommen til FA09's nye medlem Nygårdsparken

Den 3. november 2021 traf FA09's bestyrelse beslutning om, at boligorganisationen Nygårdsparken i Brøndby Kommune kunne indtræde som nyt medlem af FA09, når deres daværende kontrakt udløb med Domea.dk den 31. oktober 2022.

Det var blevet vurderet, at Nygårdsparken ville passe godt ind i FA09's medlemskreds og ville bidrage positivt til FA09's udvikling og mål om vækst i balance. Administrationen ønskede at bruge den øgede indtægt til at styrke ejendomsdrift og samtidig bidrage til at holde administrationshonoraret nede, da stigningen i antal lejemaal ville medføre nogle stordriftsfordele og flere indtægter til at betale faste udgifter som husleje, it-udstyr m.v.

Nygårdsparken indtrådte som medlem af FA09 pr. 1. november 2022 på lige vilkår med alle andre medlemmer.

Nygårdsparken er fra sidst i 50'erne, ligger i Brøndbyøster og har 477 lejligheder i varierende størrelser. I Nygårdsparken beskriver de sig selv som et trygt og rummeligt boligområde, hvor man passer på hinanden, og hvor man gerne vil bidrage til at skabe et godt lokalområde. De er et boligområde, der arbejder for et grønt miljø, og de er optaget af ressourceforbrug og klimarigtige løsninger.

Nygårdsparken ønsker at være en attraktiv arbejdsplads for ansatte, og lægger vægt på at have en effektiv og venlig beboerservice. Og så ønsker de at have aktive beboere og et levende beboerdemokrati. Det glæder FA09 sig til at understøtte i samarbejde med afdelingen.



Afdelingsmøder 2022

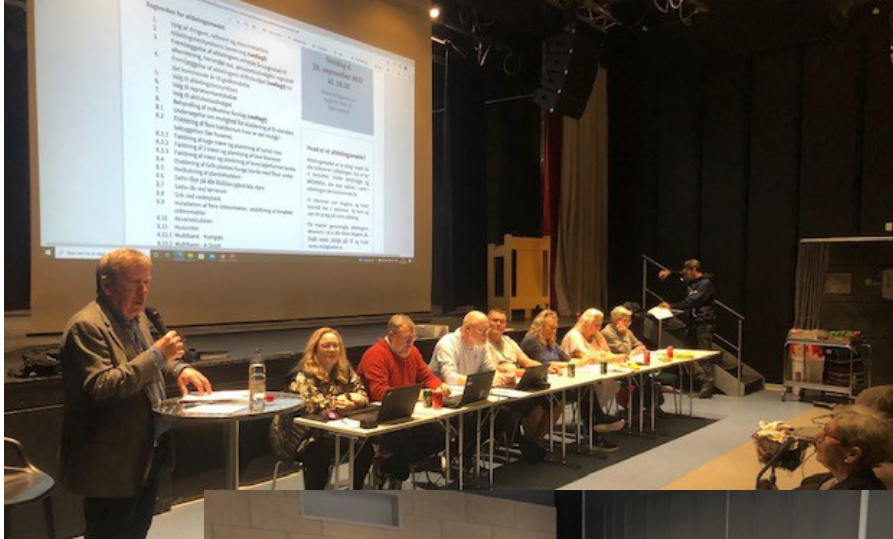
Der har i år været afholdt i alt 79 afdelingsmøder, heraf 8 ekstraordinære og 3 stiftende møder. Der har været god aktivitet op til møderne med 322 indkomne forslag. En stor del af forslagene har omhandlet ændringer til husorden og ellers har der været forslag om diverse udvalg, p-pladser og kollektiv råderet. Ved stiftende afdelingsmøder i nye afdelinger har der været særligt mange forslag vedr. afdelingens omgivelser.

På selve møderne har der været 1.532 lejermål repræsenteret, hvilket er en stigning fra sidste år, hvor der var 1.212 lejermål repræsenteret. Stigningen kan måske forklares med, at sidste år stadig var lidt præget af corona og at der er kommet flere lejermål til med nye afdelinger og Nygårdsparken som nyt medlem. Disse repræsenterer i alt ca. 650 lejermål. Derudover har FA09

arbejdet på at forny indkaldelserne og materialet til afdelingsmøderne med mere information, om hvorfor det er vigtigt at deltage på møderne, og med et nyt layout, som gerne skulle tiltrække mere opmærksomhed fra læseren.

Samarbejdet med alle de nyvalgte afdelingsbestyrelser er nu godt i gang. Helt nye bestyrelsesmedlemmer fik efterfølgende tilsendt FA09's velkomstmateriale til afdelingsbestyrelsesmedlemmer og en invitation til fyraftenskurset "Ny i afdelingsbestyrelsen", som blev afholdt mandag d. 21. november 2022. Kurset skal hjælpe de nye bestyrelsesmedlemmer godt i gang med bestyrelsesarbejdet med viden om bl.a. bestyrelsens rolle, beføjelser, opgaver og samarbejdet med administrationen.





FA09 deltager på afdelingsmøde i Nygårdsparken
September 2022.



FA09's byggesagsforretningsførelse

I løbet af 2022 er FA09's byggeafdeling blevet styrket med nye kompetencer, bl.a. med en ny chef med mange års erfaring fra den almene sektor. Afdelingen har i løbet af året leveret professionel byggesagsforretningsførelse inden for både nybyggeri og omfattende renoverings-sager.

Afsluttede nybyggerier

I år har FA09 afleveret fire nye afdelinger i PAB:

I februar stod første etape i afdelingen ”De Grønne Porte” i Egedal (Ølstykke) færdig med 21 boliger i afdelingens seniorbofællesskab og 30 almene familieboliger på 2-5 værelser. Boligerne blev afleveret af totalentreprenør MHH Byg A/S hele 4 måneder før tid og stort set uden fejl og mangler. I juni var anden etape med de resterende 50 familieboliger klar til indflytning. De Grønne Porte er en del af en ny bydel i Egedal, Stationsområdet, som er placeret helt centralt med Egedal Station, rådhuset og Føtex som nogle af de nærmeste naboer. Byggeriet er opført som lavenergihus med fokus på grønne løsninger. En af dem finder vi på toppen af bygningen, hvor der er anlagt sedumtag – et tag med planter som tagbelægning.

I marts kunne 31 glade familier flytte ind i deres nye hjem i Nordrup sydøst for Ringsted. Her lig-

ger PAB's nye afdeling ”Æblehaven” med moderne, bæredygtige boliger i flere forskellige størrelser. Æblehaven er opført i materialer, som er klimavenlige i både produktion og bortskaffelse. Husene er meget velisolerede og der er installeret luft-til-vand-varmepumper, som holder både varmeregningen og CO2-udledningen nede.

I juli måned var der indflytning i afdelingen ”Lerholm” i Vig med 27 almene boliger på 65 kvm med egen terrasse og et fælleshus på 150 kvm, som stod færdigt i oktober. Byggeriet har tidligere fået medieomtale, da det blev opført sammen med landets første andelsboliger i alment regi af PAB's Udviklingselskab.

Sidst men ikke mindst var der indflytning i nye rækkehuse på Anneberg Bakke i Nykøbing Sjælland. De 20 nye boliger er opført som bofællesskab med særligt fokus på bæredygtighed og et stærkt fællesskab på tværs af boligformer i området – med et stort og rummeligt fælleshus, som er centralt placeret og opført med henblik på at rumme et væld af fælles aktiviteter. Boligerne er en del af bydelen Anneberg Kulturpark, som byder på oplevelser inden for kunst, kultur, historie og fødevarer.



Afsluttede renoveringer

I april 2022 kunne der sættes punktum i den ulykkelige brandsag i HvidovreBos afdeling 8, Vojensvej. Efter 18 måneders renovering og genopbygning stod de 12 berørte boliger endelig klar til indflytning igen. Halvdelen af de genhusede beboere valgte at flytte tilbage til Vojensvej, mens de resterende boliger har fået helt nye beboere.

Der har i perioden siden branden i HvidovreBos afdeling 8 været flere tilfælde af brande i andre boligorganisationer, som i kraft af omfattende skader har fyldt meget i medierne. Det har medført et generelt øget fokus på brandforanstaltninger i boligorganisationerne – også i FA09 bl.a. i regi af samarbejdsudvalget (SU) og Arbejds miljøudvalget (AMU). Der har været en gennemgang af det nye Bygningsreglement (BR-18) og DKV-planer med fokusområdet brand med krav om en sikring af brandudstyr, branddøre m.m. Dette er gennemgået og det er sikret, at afdelingerne bl.a. har de rette serviceaftaler tilknyttet, der hvor det er påkrævet. Der blev igangsat et samarbejde med eksterne firmaer med henblik på at gennemgå de forskellige boligafdelinger, og der foregår pt. en vurdering af de udarbejdede rapporter.

I PAB's afdeling Postparken i Kastrup blev der i 2022 sat punktum i den omfattende renove-

ring, som har været undervejs siden 2003, hvor afdelingen blev udtaget som demonstrationsprojekt af Landsbyggefonden for renovering af 50'er-byggeri. Renoveringen skulle være med til at vise, hvordan man kunne fastholde og udvikle almene boligers attraktionsværdi og styrke konkurrenceevnen i den almene sektor.

I løbet af de næsten 20 år siden det første oplæg til renoveringen af Postparken, er projektet blevet tegnet om ad flere omgange. Afdelingen fik i 2022 besøg af daværende indenrigs- og boligminister, Kaare Dybvad Bek, som gerne ville se et eksempel på udvidelse af almene boligområder ved at udnytte eksisterende kvadratmeter. I Postparken er der etableret større boliger ved inddragelse af 4.000 kvm tagrum.

I afdelingen Torvegård under FSB Gladsaxe er en stor og udfordrende byggesag også blevet afsluttet. Sagen omfattede renovering af varmecentraler og udskiftning af vand- og varmeinstallationer. Renoveringen har været ramt af en række udfordringer undervejs, bl.a. at der blev fundet asbest i krybekældrene på afdelingens 1-plans rækkehuse, hvilket resulterede i, at mange beboere skulle genhuses. FA09 hjalp i den forbindelse med at søge midler fra Landsbyggefonden til de ekstraordinære renoveringsarbejder.



SÆRLIGE TILTAG I 2022



Beboertilfredshedsundersøgelse

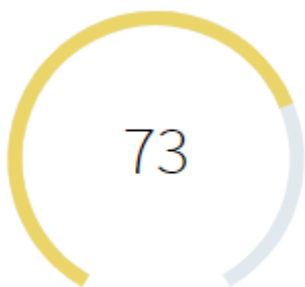
En høj beboer- og bestyrelsestilfredshed er et af FA09's overordnede mål og dermed et punkt, som FA09 ønsker at blive målt på. I 2017 blev der gennemført en beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse under Strategi 2020. I alt 7.500 beboere fik mulighed for at svare, og der var en svarprocent på 26.

I november 2022 gennemførte FA09 endnu en beboertilfredshedsanalyse blandt FA09's medlemsorganisationer. Analysen var opdelt med målrettede, relevante spørgsmål til hhv. beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser. I undersøgelsens spørgeramme var der medtaget spørgsmål fra sidste undersøgelse for at kunne sikre et benchmark. Der var derudover suppleret med enkelte nye spørgsmål omhandlende bæredygtighed, herunder også sociale initiativer.

Beboertilfredshedsanalysen blev sendt til i alt 9.150 beboere via BeboerWeb, e-mail, sms og plakater med QR-kode. Undersøgelsen endte med en meget flot svarprocent på 33, hvilket langt oversteg FA09's og analysefirmaets forventninger. Det vidner om, at vi har nogle meget engagerede beboere og bestyrelser, som gerne vil give deres mening til kende og være med til at påvirke udviklingen i deres boligområde og i FA09.

Hvad siger beboerne, afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelserne?

Undersøgelsen viste, at beboernes overordnede tilfredshed med FA09 ligger på indeks 73 ud af 100, hvilket ifølge analysefirmaet er et udtryk for en pæn overordnet tilfredshed. Tallet er steget med ét indekspoint siden sidste undersøgelse i 2017, hvilket vi selvfølgelig er meget glade for i FA09.



Beboerne har besvaret en række spørgsmål om deres bolig, boligområde, servicen og driften af området og deres oplevelser med beboerdemokratiet og FA09. Resultaterne viser, at beboerne generelt er glade for det sted, de bor, og for den drift og service, de oplever i boligområdet.

Mange beboere har svaret, at de gerne vil have flere sociale aktiviteter og arrangementer i deres boligområde og har udfyldt forslag til aktiviteter og initiativer, som FA09 bringer videre til dialog i de respektive organisationer.

Derudover bruges resultaterne til at identificere en række indsatsområder på forskellige niveauer, som skal have fokus i de kommende år. Nogle steder kan det f.eks. være det sociale liv og fællesskab, som skal understøttes, hvor det andre steder kan være følelsen af at opnå indflydelse i beboerdemokratiet, som skal hjælpes på vej.

Som nævnt var analysen også målrettet afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer, som besvarede en række spørgsmål til deres hverv og samarbejde med FA09.

For begge grupper var der rigtig gode resultater, hvilket indikerer, at det tætte samarbejde har indflydelse på den overordnede tilfredshed. Afdelingsbestyrelserne svarer bl.a., at de oplever god service i FA09 og et meget velfungerende samarbejde om afholdelse af afdelingsmøder.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer blev i undersøgelsen bedt om at vurdere deres tilfredshed med FA09's kerneydelser: udlejning, økonomi, sekretariatsbetjening, byggeri- og renovering og ejendomsdrift. Her var der generelt meget flotte resultater, hvilket bekræfter FA09's oplevelse af, at samarbejdet med organisationsbestyrelserne fungerer virkelig godt.

Alle deltagere på tværs af organisationer og målgrupper blev til sidst i undersøgelsen bedt om at vælge op til tre områder, som de ønskede, at FA09 skulle have fokus på i fremtiden. Her var de højst prioriterede emner følgende:

- 1. Energibesparende tiltag**
- 2. Grønne tiltag**
- 3. Effektiv drift i boligområdet**

Beboernes og bestyrelsernes ønsker til fremtidige fokusområder er helt i tråd med FA09's Strategi 2025 og bekræfter, at vi er på helt rette vej. Vi ser meget frem til at arbejde videre med analysen de kommende måneder.

Kursus: Ny i afdelingsbestyrelsen

FA09 ønsker at understøtte beboerdemokratiet på bedst mulig vis og særligt nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne med den rette viden til at udføre deres hverv. Derfor blev alle nye i afdelingsbestyrelserne igen i år inviteret til kursus i administrationen.

Kurset blev afholdt i november og var fuldt booket med nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer på tværs af FA09's medlemsorganisati-

oner. På kurset fik deltagerne en introduktion til bestyrelsesarbejdet og samarbejdet med FA09. Der var rigtig god stemning, mange spørgsmål og stor interesse for emnerne.

Kurset var samtidig en god mulighed for, at deltagerne kunne hilse personligt på flere medarbejdere i FA09, hvilket uden tvivl også er fordrende for et godt samarbejde fremover.



Særlige initiativer inden for IT

Udflytning af servere til hostingcenter

Danske virksomheder og organisationer oplever i disse år en generel stigning i IT-kriminalitet og digital svindel. I FA09 mærkes denne trussel også og der har været behov for at styrke indsatsen i forhold til at beskytte systemer og data. Ønsket om at højne sikkerheden førte bl.a. til beslutningen om at udflytte FA09's servere til et eksternt hosting center, hvilket blev gennemført lige før nytår 2021.

Udflytningen betyder, at alt arbejde med at drive, udvikle og fejlsøge på serverløsningen foretages af en ekstern samarbejdspartner, der har specialiseret sig inden for den type opgave og som træder til omgående ved udfordringer. Rent praktisk betyder det også, at vores syste-

mer er sikret ved strømafbrydelser og i ekstreme tilfælde som f.eks. brand.

Cyberforsikring

På FA09's bestyrelsesmøde i maj 2022 orienterede administrationen om, at der i Willis' Statusrapport for 2021 var identificeret uforsikrede risici i forbindelse med cybersikkerhed. Administrationen anmodede Willis om at indhente tilbud på en sådan forsikring, som sikrer FA09's og boligorganisationernes data, hvis vi bliver udsat for hackerangreb, virus eller anden slags datakriminalitet

På bestyrelsesmødet i oktober 2022 godkendte FA09's bestyrelse at tegne en cyberforsikring.

Effektiviseringstiltag

FA09 ønsker fortsat at understøtte effektiviseringsdagsordenen i den almene sektor til gavn for afdelingerne og i sidste ende beboernes husleje. Der er et kontinuerligt fokus på at optimere arbejdsgange og igangsætte tiltag, der skal sikre effektivisering.

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har udarbejdet en fornyet effektiviseringsaftale 2021-26. Det er en kollektiv aftale med måltal for hele den almene sektor. I FA09 arbejdes der intensivt med effektiviseringstal for boligorganisationerne og dens afdelinger. Der benchmarkes mod best practice og der afstemmes en handleplan med hver enkelt boligafdeling for at blive mere effektive. Energibesparelser indgår i mållindfrielsen og dette vil være et centralt område for FA09's nyansatte energispecialist.

I 2022 har Ejendomsdrift arbejdet med en mere strømlinet gennemgang af afdelingernes drift-

og vedligeholdelsesplaner samt energimærkning med henblik på optimering og effektivisering, ekstern granskning af afdelingernes PPV-planer hvoraf 20 væsentlige aktiviteter fremgår både med vedligeholdelsesarbejder og nyanskaffelsespris.

Derudover har der været arbejdet med et internt koncept for organisering og struktur for ejendomskontorer, herunder driftsfællesskaber mv. Dette er med til at styrke videndeling, give øget struktur og sikre interne arbejdsprocesser og bedre overdragelse ved skift af driftschef mv.

Med digitalisering som en af de tre overordnede indsatser under Strategi 2025, vil FA09 have fokus på i endnu højere grad at automatisere arbejdsgange og optimere processer i administrationen og på ejendomskontorerne for at sikre en bedre og mere effektiv opgaveløsning.



Filmaften i FA09's nye personaleforening.

Nyt på personaleområdet

I løbet af året har der været en omstrukturering inden for lønområdet i administrationen. Da den tidligere lønkonsulent gik på efterløn, blev det vurderet, at det ville være vanskeligt at rekruttere en ny medarbejder til varetagelse af lønfunktionen. Efter en analysering af mulighederne for outsourcing, blev det besluttet, at dette var den bedste løsning. Lønfunktionen har dermed været outsourcet til Azets siden august 2022.

I august tiltrådte den nye chef for Byggeri og Udvikling, som kom til FA09 med mange års erfaring i den almene sektor, hvor han tidligere har været teknisk chef og forretningsfører, inden han blev byggechef. Afdelingen har desuden fået en ny seniorbyggeprojektleder. De tilførte kompetencer har styrket afdelingen udi professionel byggesagsforretningsførelse.

Derudover glæder administrationen sig over, at endnu en færdigudlært elev har valgt at takke ja til at blive fastansat efter endt uddannelse,

da der blev en stilling ledig i Udlejningen. Der er samtidig startet en ny elev i samme afdeling pr. 1. september 2022.

Året 2022 bød også på flere fejring af medarbejdere, herunder et 10-års- og et 40-års-jubilæum samt en afskedsreception for FA09's tidligere økonomichef, som gik på velfortjent pension efter 18 år i PAB/FA09.

En anden glædelig begivenhed i 2022 var stiftelsen af FA09's personaleforening, som har til formål at fremme fællesskabet og styrke trivselen blandt medarbejdere i FA09 og samle medlemmerne om fælles interesser af oplysende, kulturel, social, faglig og sportslig karakter. Samtlige medarbejdere i FA09 har valgt at melde sig ind i personaleforeningen, så der må siges at være stor opbakning til fællesskabet. Der har siden etableringen været afholdt flere forskellige arrangementer i foreningen.

Medarbejdertilfredshedsundersøgelse

I november 2022 gennemførte FA09 endnu en medarbejdertilfredshedsundersøgelse (MTU) i samarbejde med konsulentbureauet Ennova. Undersøgelsen bestod af den samme spørgeskræmme, som blev anvendt i 2020 med få ændringer i de ca. 60 spørgsmål (35 MTU-spørgsmål og 24 APV-spørgsmål). Selve MTU'en er fortrolig, mens der af praktiske årsager ikke er en fortrolig besvarelse af den fysiske APV.

Undersøgelsen i 2020 var første gang, at medarbejderne i medlemsorganisationerne havde mulighed for at deltage. Dermed var det særligt interessant, at vi denne gang kunne benchmarke op mod resultaterne fra sidst på ejendoms-kontorerne.

Undersøgelsen er et vigtigt dialogværktøj, som hjælper FA09 med, hvordan vi skaber den bedste arbejdsplads med høj arbejdsglæde. Resultaterne giver os viden, hvor vi kan handle og gøre en forskel for medarbejderne. Ved at måle arbejdsglæden løbende, er vi også i stand til at kunne følge udviklingen i resultaterne fra måling til måling og derigennem sikre os, at vi arbejder med de rigtige ting.

Det samlede resultat for arbejdsglæde i FA09 og boligorganisationerne er i 2022 fastholdt på indeks 79 ud af 100, hvilket er et udtryk for en

meget høj arbejdsglæde, som ligger over gennemsnittet for danske virksomheder i en omfattende undersøgelse af arbejdsglæde (Global Employee and Leadership Index). I FA09 alene er arbejdsglæden dog faldet, hvilket er taget op som prioriteret fokuspunkt bl.a. på en fælles strategidag for ansatte i FA09 i januar 2023. Her blev der arbejdet med at forny FA09's interne værdisæt og udarbejdet forslag til at styrke arbejdsglæden. Området vil løbende have fokus de næste par år.

Siden sidste MTU har FA09 arbejdet med at styrke samarbejdet, herunder den tværfaglige opgaveløsning og snitfladeproblematikker. Der har været iværksat en række tiltag, som gennemgås nærmere længere nede i denne beretning. De gennemførte tiltag har været succesfulde og har været med til at forbedre resultatet for samarbejde i MTU'en fra indeks 79 til 81.

Alle afdelinger i FA09 og i boligorganisationerne har fået udleveret en rapport med egne resultater, som drøftes af medarbejderne og lederen. Sammen fastlægger og arbejder de derefter videre med en række områder, som de ønsker at forbedre.



Fotovæg med billeder af FA09's medarbejdere.

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 FA09s ledelses- og årsrapport samt årsberetning, der alle bliver gennemgået af FA09's revisor. Det er revisors vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på egenkontrollområdet 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 2022.

Dokumentation og feedback

I 2022 arbejdede FA09 videre på målsætningsarbejdet under Strategi 2025. Der var udvalgt ni 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 samarbejde og tværfaglig opgaveløsning

I forbindelse med MTU 2020 viste resultaterne et behov for at styrke samarbejdet i FA09 – herunder den tværfaglige opgaveløsning og snitfladeproblematikker. Derfor blev der igangsat et internt projekt, der havde til formål at analysere, hvor der var snitfladeproblematikker og i 2022 er der arbejdet konkret med snitflader vedr. bl.a. varslinger, råderetsager og løn.

I 2022 søsatte vi også et nyt koncept, ”Fra Byg til Bolig”, som har til formål at skabe gode processer for, hvordan byggerier nemt kan overgå til den efterfølgende drift. I nybyggerisagerne i PAB har de ansvarlige fagpersoner været med til møder og sikret, at den relevante viden blev videreformidlet. På den måde sikrer vi, at der er taget hånd om samtlige forhold, som en nybyggerisag påvirker, herunder blandt andet retslige og økonomiske forhold, forhold vedr. lejemålene samt dataregistrering.

De tværfaglige arbejdsgrupper har haft en rigtig positiv effekt i processerne – også set i forhold til, at byggeafdelingen er forholdsvis ny. Det tætte samarbejde er

særlig vigtigt for den oplevelse, beboerne får ved indflytning, da det giver færre fejl og mangler og en nemmere overlevering til driftspersonalet.

Derudover var et af årets største opgaver i FA09 grundlæggende en tværfaglig opgave, nemlig konverteringen af vores nye medlem, Nygårdsparken. Tidligt på året blev der nedsat en tværgående projektgruppe, som har arbejdet sammen for at sikre en smidig overgang til FA09. Målet har været at være på forkant med eventuelle udfordringer og at sikre den nødvendige videndeling om det nye medlem på tværs af alle afdelinger i FA09. Det har været en stor succes at komme hele vejen rundt fra start, hvor alle relevante fagområder og medarbejdere har været repræsenteret i processen op til konverteringen.

Som nævnt har det målrettede arbejde med at styrke samarbejdet i FA09 været med til at forbedre resultatet i MTU 2022, hvor det overordnede resultat for samarbejde var steget med to indekspoint.



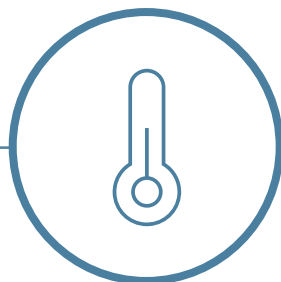
Øget understøttelse af bestyrelsesarbejdet

FA09 har i 2022 arbejdet på at styrke samarbejdet med afdelingsbestyrelserne gennem en tydeligere forventningsafstemning i forhold til bestyrelsesopgaven og fokus på at understøtte rekrutteringen af nye beboere til bestyrelsesarbejdet. Vi ønskede særligt at sikre en god introduktion til nye bestyrelsesmedlemmer, så de føler sig klædt på til deres hverv.

For at hjælpe de nyvalgte i afdelingsbestyrelserne godt i gang blev der udarbejdet målrettet velkomstmateriale til nyvalgte i afdelingsbestyrelserne, som de modtager umiddelbart efter, de er valgt ind i bestyrelsen. Materialet er en introduktion til samarbejdet med FA09 og en gennemgang af, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer af opgaver og ansvar. Der er også udviklet et bestyrelsesårshjul, som er en overskuelig oversigt over årets gang i en boligafdeling, så afdelingsbestyrelsen har det fulde overblik over de faste opgaver og begivenheder, som ligger forude.

Derudover blev alle nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer inviteret til kursus i administrationen, hvor de kunne få mere information om bestyrelsesarbejdet og samarbejdet med FA09. Her var stor interesse og mange spørgsmål til emner som beføjelser, klagesager og økonomi.

Fra resultaterne i beboertilfredshedsundersøgelsen ved vi, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne generelt oplever, at både beboerdemokratiet og samarbejdet med FA09 er velfungerende. Det gode samarbejde har indflydelse på oplevelsen af tilfredshed, og FA09 vil fortsætte det målrettede arbejde med at understøtte bestyrelsesarbejdet gennem tæt dialog, videndeling og oplæring.



Informationsindsats til beboerne på energiområdet

Energikrisen satte for alvor gang i behovet for at energieffektivisere. Der var i forvejen fokus på emnet i den nye effektiviseringsaftale for den almene boligbranche, hvori det fremgår, at der skal igangsættes initiativer med fokus på energieffektivisering.

De voldsomt stigende priser understregede vigtigheden af at forsøge at påvirke energiadfærden hos den enkelte beboer. Derfor blev der udarbejdet nyt informationsmateriale til samtlige beboere hos FA09's medlemsorganisationer. Materialet blev omdelt i postkasser lige op til fyringssæsonens start og var udformet som en tjekliste til at gennemgå boligen på en række punkter, som skulle hjælpe med at spare på energien og samtidig passe på boligen.

Efter kampagnen har der været ekstra fokus i medierne på risikoen for fugt og skimmelsvamp, hvis man skruer for meget ned for varmen. Derfor udarbejdede FA09 en ekstra kampagne om dette, som med-

lemsorganisationerne kunne vælge at få omdelt i postkasser eller hængt op på fællesarealer, hvis de vurderede et behov.

For de afdelinger, som har været hårdest ramt af prisstigninger, blev der i foråret forvarslet om risikoen for voldsomme prisstigninger på varmeregningen. Siden har FA09 løbende kommunikeret, når der har været en udvikling på området som f.eks. vedr. den politiske aftale om ekstraordinær udbetaling af varmecheck og de efterfølgende udfordringer med ansøgning og forsinket udbetaling.

Fokus har været på at sikre, at beboerne i de berørte afdelinger kendte til deres mulighed for økonomisk hjælp og at afdække, om der var behov for yderligere tiltag fra FA09's side. I de afdelinger, som afventede, at ansøgningsportalen til varmecheck skulle åbne i starten af 2023, har FA09 tilbudt beboerne hjælp til indberetning af data til Energistyrelsen.



Bedre service til beboerne ved hjælp af digitale løsninger

iOpgave og beboerapp

Med udviklingen af beboerappen FA09 Mit Hjem ønskede vi at give beboerne nemmere adgang til information om deres bolig. Appen er en forlængelse af websiden BeboerWeb og indeholder en række informationer om beboerens lejemål – herunder breve og dokumenter fra administrationen, overblik over økonomien i lejemålet og kontaktoplysninger til ejendomskontor, administration og evt. vagtselskab.

Med implementeringen af planlægnings-systemet iOpgave er der åbnet for en ny funktion i beboerappen FA09 Mit Hjem, som giver beboeren mulighed for at sende opgaver vedr. lejemålet til ejendomskontoret direkte i appen. Det kan f.eks. være besked om, at en vandhane drypper eller at en stikkontakt ikke virker. I 2022 er funktionen ”Opret opgave” rullet ud på alle de ejendomskontorer, som har iOpgave implementeret. Vi følger løbende udviklingen i antal downloads af FA09 Mit Hjem appen og ser generelt en stigning ved udrulning af den nye funktion i de forskellige afdelinger.

"Udlejning uden hænder"

For at øge muligheden for selvbetjening sker der en optimering og automatisering af hele udlejningsprocessen fra opsigelse af en bolig og indtil der indflytter en ny

beboer i en af vores boliger. Formålet med projektet er blandt andet, at beboere selv kan opsigte egen bolig og at data fra opsigelsen anvendes i den videre proces. Der vil ydermere ske en bedre præsentation af boliger ved opnotering.

Det vurderes at være en stor fordel for både administration og lejer, at det manuelle arbejde, der i dag udføres i forbindelse med flytteprocessen erstattes af en it-løsning. Beboerne vil opleve en højere kvalitet ved en god selvbetjeningsløsning.

”Udlejning uden hænder” sikrer optimering og automatisering af udlejningsprocessen med automatisk bekræftelse af opsigelse, mulighed for valg af synstidspunkt mv. Tilbudsgivningen sker herefter automatisk efter modtagelse af opsigelse samt bedre præsentation af boliger ved brug af virtuel præsentation mm.

I 2022 har FA09 arbejdet videre med de igangsatte initiativer inden for digital ind- og fraflytningsproces samt digitalt lejetilbud. Vi har deltaget i analysefasen af digital fraflytning hos leverandøren og er ved at være klar til at teste digital fraflytning. Vi afventer, at de tekniske løsninger bliver klar hos leverandøren, så projektet kan komme videre til næste fase.

Velkommen
Her kan du danne dig et overblik over dine aktiviteter som vedrører dig og din bolig.



Opret Opgave



Følg opgave



Beskeder



Kontakt



Dokumenter



Profil





DET SKER I 2023

Nye spændende projekter venter. Igangværende initiativer skal styrkes. Vi glæder os til at arbejde videre med 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 2023 kommer vi til at arbejde med følgende områder inden for bæredygtig udvikling:



Bæredygtig organisation og ledelse

- ▷ Styrkelse af samarbejde og tværfaglig opgaveløsning i FA09
- ▷ Styrkelse af et tættere samarbejde mellem administrationen og boligorganisationerne
- ▷ Kompetenceudviklingsplaner for de forskellige medarbejdergrupper i FA09 og i boligorganisationerne.



Bæredygtig udvikling i boligorganisationer og afdelinger

- ▷ En indsats målrettet større udbredelse af kendskabet til mulighederne for grønne investeringer i boligorganisationerne, herunder f.eks. energibesparende initiativer.
- ▷ Bæredygtige bygge- og renoveringssager

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

- ▶ Øget digitalisering af interne arbejdsgange.



Digital transformation

- ▶ Bedre service til beboerne ved hjælp af digitale løsninger.

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 2023 er der fokus på at understøtte beboerdemokratiet ved hjælp af videndeling, tæt samarbejde og øget digital kommunikation til beboerdemokratiet.



Den eksterne kommunikative indsats

- ▷ Øget understøttelse af bestyrelsesarbejdet med en tydeligere og mere direkte kommunikation til bestyrelsen.
- ▷ Øget digital kommunikation i bestyrelsesarbejdet.
- ▷ En plan for hvilke områder, der kan tilgås digitalt, det kan være varslinger eller forbrugsregnskaber mv.



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.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler i 2022

FA09 har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Nykredit Bank. Afkastet på FA09s investerede midler har i regnskabsåret været på ca. -11,88%. Negative afkast har været kendetegnende for danske obligationer i 2022 – tab på 8-9% kan karakteriseres som værende i den

gode ende. Derfor ligger det opnåede resultat i den lave ende set i forhold til de markedsvilkår og muligheder, der er for investeringer for almenne boligorganisationer.

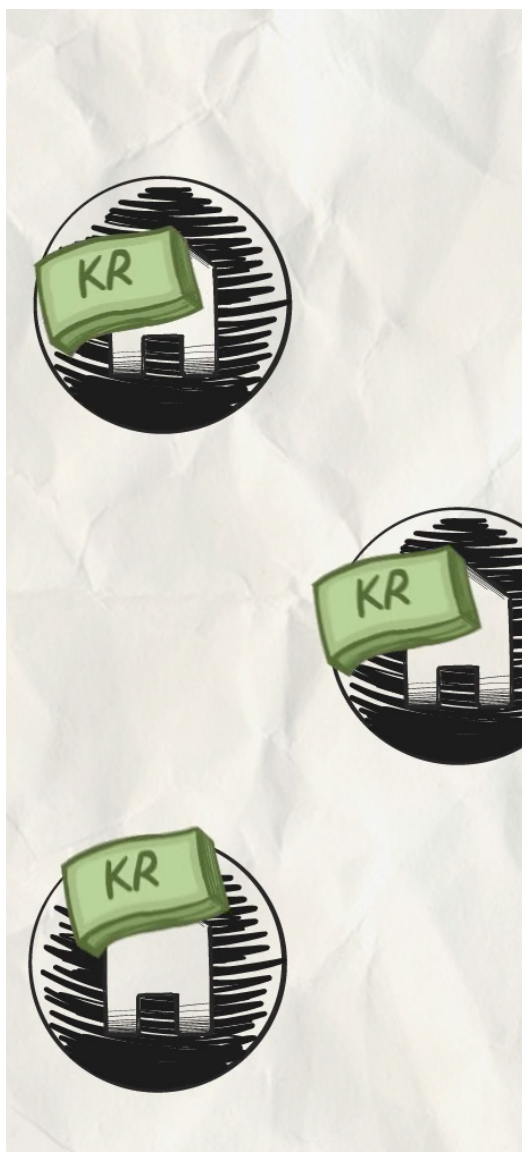
Likviditetsstyring

Primo 2022 var kassebeholdningen, forudbetalte udgifter og andre tilgodehavender på ca. kr. 14 mio. og der har løbende over året været brug for hele likviditeten, da der fra årets start var skyldige beløb for ca. 10,3 mio. kr. Ultimo 2022 er de tilsvarende beløb henholdsvis 8,6 mio. kr. og 5,6 mio. kr.

Forskellen i 2021 er ca. 3,7 mio. kr. og i 2022 er forskellen ca. 3 mio. kr. Likviditeten forventes lige at kunne dække likviditetsbehovet for 2023, men det kræver, der er fokus på at få taget indtægter løbende ind.

På baggrund af analyser vil FA09 i lighed med tidligere år løbende vurdere om noget af likviditeten med fordel kan anbringes i obligationer eller om nogle af obligationerne skal sælges for at frigøre likviditet.





Finansielle oplysninger

Årets resultat

I lighed med tidligere år udviser resultatet i FA09 i 2022 et positivt resultat. Årets resultat er ca. kr. 773.000, hvoraf ca. kr. 636.000 betales tilbage til medlemmerne af FA09.

Jævnfør budget 2022 er der opkrævet 2.962 kr. per lejemålsenhed i administrationshonorar i 2022, og efter overskudsdeling udgør administrationshonoraret 2.898 kr.

Den resterende del af årets resultat ca. kr. 137.000 stammer hovedsageligt fra kontraktkunder og sættes til side til udviklingsinitiativer i FA09 – jf. tidligere bestyrelsesbeslutning. Beløbet overføres til FA09's arbejdskapital. Overordnet set er FA09's samlede økonomi sund og i balance.

Udvikling i hoved- og nøgletal 2022-2018

De samlede udgifter og indtægter er stabile i udviklingen fra 2018 til 2022. Egenkapitalen er i perioden fra 2018 til 2022 faldet fra kr. 18,4 til 16,9 mio.

Bestyrelsen har løbende truffet beslutninger om at forskellige tiltag, så som ombygning og indretning af FA09, beboertilfredshedsundersøgelse, indkøbsanalyse mm. dækkes af arbejdskapitalen, derfor vil arbejdskapitalen, og deraf også egenkapitalen, være svagt faldende. Dette modvejes i nogen grad af indtjening på kontraktkunder. Den hovedsagelige forklaring til nedgangen, skyldes at bestyrelsen har besluttet, at det store kurstab i 2022 skal dækkes af arbejdskapitalen.

Kapacitetsstyring

De samlede udgifter og indtægter er stabile i udviklingen fra 2018 til 2022. Administrationsindtægter og personaleudgifter er hovedpunkterne i FA09s kapacitetsstyring og udgør henholdsvis ca. 72% og ca. 73% 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, Ejendomsdrift, Byggeri & Renovering og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.



FA09'S BESTYRELSE

MAJ 2023

Nikolaj Jørgensen (F)

Palle Christensen (NF)

Alexander Bruhn Skjøth

Erik Andersen

Jette Philipsen

Jens Corfitzen

Michael Gravengaard

Christopher Røhl Andersen

Jan Kollemorten