

Bestyrelsens beretning til det ordinære repræsentantskabsmøde 2026

Status for fusionen og Sikker Drift

2025 var vores første hele driftsår efter fusionen. Fokus var fortsat Sikker Drift – korrekt huslejeopkrævning, rettidig betaling af regninger, gennemførte ind- og fraflytninger og en stabil service for beboerne. Vi er lykkedes med alle kerneopgaverne. Vi har driftet og vedligeholdt 4.764 boliger. I 2025 blev der gennemført over 40 markvandring samt et tilsvarende antal regnskabs- og budgetmøder – og lige nu er vi godt i gang med et tilsvarende antal.

Driften på Ærø og i Svendborg udviklede sig stabilt gennem året. Online møder blev anvendt i højere grad, og samarbejdet mellem teams på tværs af geografier fungerer nu som en integreret del af hverdagen.

Medarbejderne blev fortsat involveret tæt i udviklingsprocesserne – herunder samarbejdet om personaleforeningen og kulturintegrationen efter fusionen.

Ombygning af hovedkontoret – Bregnegårdshaven 7

Ombygningen af det fremtidige hovedkontor skred gennem 2025 planmæssigt frem. Vi oplevede en mindre forsinkelse i efteråret, men hovedentreprenøren blev med nød og næppe klar til indflytning for alle de ansatte i administrationen i starten af december måned. Der har været en del mangler – særligt på udearealerne, som så ovenikøbet måtte vente tæt på 10 uger på at blive udbedret... fordi vi jo fik en usædvanlig hård vinter med både frost og sne.

Økonomi for fusionen

Administrationsbidraget er justeret til 3.660 kr. pr. lejemål i 2026 – en stigning på 7,6 %, hvilket er mere end vi havde håbet, men nødvendigt for at sikre en stabil drift. Engangsudgifterne til fusionen ender samlet omkring 2,3 mio. kr. – primært til ekstern konsulentbistand og midlertidig vikarhjælp i bogholderiet.

Derudover har vi en manglende indtægt på 2,5 millioner fra byggesagshonorarer.... idet vi har prioriteret at komme i mål med fusionen og den nye administrationsbygning.

Det har også betydning, at Sydfyns Almene Boliger kommer ud af 2025 med et underskud på 5,7 millioner kr. Mere herom senere i dagsorden. Lige nu vil jeg blot bemærke, at dette underskud også skal vurderes i lyset af, at 36 afdelingerne kommer ud af 2025 med et overskud på lige under 11 millioner kr. og at 9 afdelinger kommer ud af 2025 med et underskud på beskedne 1,2 millioner – og af dette beskedne

underskud kan tæt på 1 million kr. alene henføres til to afdelinger, hvor der begge steder er gode forklaringer og tale om afholdelse af engangsudgifter.

Ny driftsstruktur

Den nye driftsstruktur blev rullet ud ved årets start, og evalueringen efter tre uger viste positive tilbagemeldinger: god stemning, vellykkede nyanskaffelser, en hensigtsmæssig områdeinddeling og en tættere koordinering mellem administrativt og teknisk personale.

Huslejen og dens udvikling

Vi forventer en stabil udvikling i huslejeniveauet de kommende år – med en årlig stigning på mellem 2 og 3,5%.

Vores fokus vil være på at styrke henlæggelserne ved fortsat at udvise sparsommelighed og høste de effektiviseringsgevinster vi forventer at få ved, at vi nu er en større boligorganisation.

Derudover vil vores fokus være på at få igangsat de renoverings- og forbedringsarbejder, som flere afdelinger står foran.

Boligsocial helhedsplan – 2026–2029

Arbejdet med ny boligsocial helhedsplan blev intensiveret gennem 2025.

Landsbyggefonden medfinansierer planen med 15 mio. kr. i perioden 2026–2029.

Planen er vedtaget i alle de berørte ti boligafdelinger og af Svendborg Kommune.

Fra 1. januar 2026 har vi hjemtaget administrationen af helhedsplanen. Indsatserne styrker blandt andet den økonomiske rådgivning, der nu dækker hele boligselskabet, beskæftigelsesindsatser og lokale fællesskaber.

Nybyggerier

Vi arbejder fortsat med:

- Færdiggørelse af 38 boliger og to fælleshuse på Tåsinge
- 22 almene boliger på Mølmarksvej
- 24 almene boliger i Vejstrup (i et alment bofællesskab)
- 9 nye boliger på Marstal Ældrecenter
- Muligheder for nybyggeri på Ærø, herunder Ellenet/Skovbrynet-projektet

Renoveringer

Vi har haft fokus på en lang række renoveringsprojekter gennem 2025 – herunder:

- Tagrenovering i Sankt Peder Stræde
- Vinduesudskiftninger og brandopdateringer på Marstal Ældrecenter
- Brandudbedring og ombygning i Bryggerlunden (Bryghuset)
- Infrastrukturplan for Skovparken
- en vinduesudskiftning i Munkevænget

Kommende renoveringer

I talende stund ligger følgende større sager foran os:

- Afdeling 7 – St. Byhavevej, der skal ha' en tagudskiftning og energirenovering (vinduer, facade og ventilation)
- Afdeling 9 – Bispeløkken/Priorvej, der også skal ha' en tagudskiftning og energirenovering (vinduer og ventilation).
- Afdeling 18 – Bregnegården, der skal facaderenoveres.
- Afdeling 23 – Trollehøj og Trollemosen, hvor der skal ske en opdatering af brandforhold.

Organisationsbestyrelse har senest vedtaget en proces for renoveringer – så vi fremover sikrer at afdelingsbestyrelser (eller et byggeudvalg) inddrages og høres hvor det er relevant.

Beboerdemokrati

Vi har gennemført tre kurser for beboerdemokrater:

- et om ansvar og roller for afdelingsbestyrelser
- et om budget og regnskab i en almen boligafdeling
- og senest et om beredskab.

Vi har afholdt 2 formandsmøder og et dirigentkursus, og har på den baggrund udrullet en delvis ny praksis for dirigentopgaven under afdelingsmøderne, der gerne skal forbedre mødeafviklingen og sikre, at mindst et medlem af organisationsbestyrelsen deltager på afdelingsmøderne.

Sammen med det boligsociale team og Integrationsrådet i Svendborg Kommune arrangerede vi også to valgmøder – afviklet kort før kommunalvalget i november måned.

Organisationsbestyrelsen har også udarbejdet en ny politik for offentliggørelse af mailadresser og kontaktoplysninger, og alle afdelinger har nu fået tilbud om mailadresse på sab.dk-domænet.

Vi har også vedtaget retningslinjer for afdelingsbestyrelsers udgifter og udarbejdet materiale-skabeloner for dagsordener og beslutningsprotokoller.

SAB-Nyt blev udgivet fire gange i 2025. Bladet omdeles til alle lejere i Sydfyns Almene Boliger og fortsætter som en vigtig fælles kommunikationskanal.

Og sidste men ikke mindst siger vi igen i år tak for indsatsen i beboerdemokratiet til jer alle ved et fælles arrangement i Rottefælden – hvor de fleste af os jo ses igen –

allerede den 16. juni.

Mandskabs- og materielfaciliteter

På baggrund af en konkret sag om etablering af mandskabsfaciliteter til et af vores driftsteams, har administrationen undersøgt, om udgifterne hertil kan fordeles anderledes end de er blevet hidtil – nemlig ved at udgifterne fordeles mellem de afdelinger, som det pågældende team servicerer.

Administrationen har spurgt BL til råds og derfra er svaret, at fordeling af udgifter til mandskabs- og materielfaciliteter skal fordeles forholdsmæssigt mellem de involverede afdelinger, så det sikres at alle afdelinger, der drager fordel, også bidrager økonomisk.

Det er altså ikke muligt indenfor lovgivningen at beslutte en solidarisk fordeling af udgifterne på tværs af alle afdelinger i boligselskabet.

Ærø – afdelingssammenlægninger

Landsbyggefonden har godkendt sammenlægningen af flere afdelinger på Ærø. Afdelingssammenlægningerne var en del af fusionsaftalen, der nu er implementeret. Det er endt med at der på Ærø nu er 7 boligafdelinger. Den ene afdeling – De Gamles Hjem i Rise besluttede vi tidligere dette forår (efter dialog med Ærø Kommune) at søge nedlagt og solgt.

Kundeservice og digital udvikling

Vi forbedrede selvbetjeningsløsningen på sab.dk og justerede åbningstider for at frigøre tid til denne modernisering. Kundeservice på Ærø fortsatte uændret, mens Svendborg havde midlertidig lukket om onsdagen i en periode. Ledige lejemål er nu lettere tilgængelige online.

Samarbejde med Svendborg Kommune

I januar 2025 blev den nye udlejningsaftale med Svendborg Kommune indgået. Aftalen erstatter 25 %-ordningen og giver mulighed for mere fleksibel og individuelt baseret anvisning. Erfaringerne med udlejningsaftalen er indtil videre, at Svendborg Kommune har anvist 45 familieboliger. Ud af de 45 bor de 40 stadigvæk i boligen. Det anser både vi og Svendborg Kommune for en god statistik. Det skal blive spændende at følge udviklingen de kommende år.

Vi har deltaget i styringsdialogen, hvor vi har drøftet affaldsgebyrer, tilslutningsbidrag til vand, varme og el – og muligheden for at borgerservicebilen lægger vejen forbi vore boligområder i forbindelse med næste valg til kommunalbestyrelsen.

Samarbejdet med Ærø Kommune

I det sidste år har administrationen holdt gode og konstruktive møder med Ærø

Kommune. Det har blandt andet ført til:

- En god afslutning af renoverings-sagen omkring Gilleballehus
- En dialog om udlejningen af ungdomsboligerne i Marstal, hvor der ellers har været en del tomgang
- En mulig ændret anvendelse af "Østersøen" en bebyggelse i Marstal, der fungerer som en slags "Udslusningsboliger".
- Og som bekendt en fælles beslutning om at lukke De Gamles Hjem I Rise.

Derudover har vi også været i løbende dialog med Ærø Kommune om etableringen af 9 ny ældreboliger ved Marstal Ældrecenter og en brandudbedring samme sted.

Svendborg Fjernvarme

Vi har bemyndiget underskrift af en hensigtserklæring om mulig tilslutning af 1.800 lejemål til fjernvarme. Udvidelsen af fjernvarmeområderne i Svendborg støttes varmt af bestyrelsen.

Politikker for Trækningsret og Dispositionsfond

I 2025 blev der vedtaget retningslinjer for brug af Trækningsret og Dispositionsfond – med fokus på at prioritere tilskud til større renoverings- og forbedringsarbejder ude i boligafdelingerne.

Succeser

Afslutningsvis vil organisationsbestyrelsen gerne fremhæve to succeser, hvor Fusionen har skabt forbedringer:

1. Vi er kommet i mål med at få alle de afdelingsbestyrelser koblet på BestyrelsesWeb. BestyrelsesWeb er en løsning, hvor bestyrelserne selv kan søge og finde informationer, der er nødvendig for at udføre arbejdet i afdelingsbestyrelsen effektivt og med høj kvalitet.
2. Sydfyns Almene Boliger har implementeret en løsning, der på en nem og effektiv måde registrerer medarbejdernes tid, ferie og udlæg. De ansatte er meget glade for løsningen.

Tak

Tak til alle ansatte, til afdelingsbestyrelserne og til alle beboerdemokrater for en stor indsats i 2025. Tak til vores leverandører og samarbejdspartnere for et godt og stabilt samarbejde. Vi går ind i 2026 med et stærkt fundament, en klar strategi og en fortsat ambition om at levere gode og tidssvarende almene boliger på Sydfyn og på Ærø.