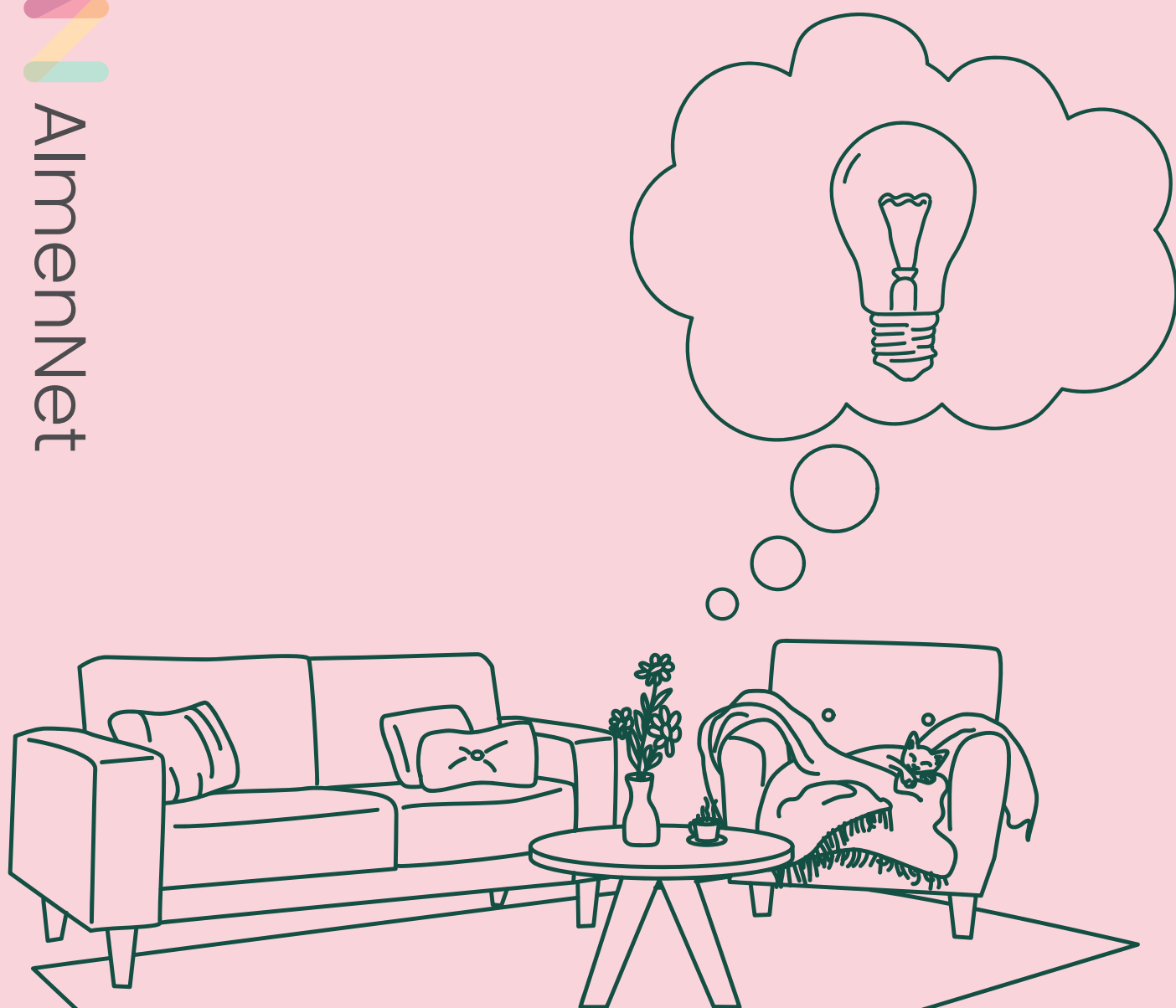




AlmenNet



AlmenNets Årsberetning 2024 - 2025

Indhold **Side**

Formanden har ordet	3
Igangværende udviklingsprojekter	4
Små projekter med stor betydning	8
Nøgletal fra AlmenNet	10
Afsluttede projekter	12
Hvad læste I i 2025?	14
AlmenNets bestyrelse	15
Årsresultat 2024	16
Balance	17
Bevillingsregnskab	18
AlmenNets medlemmer	19



Vi er en nysgerrig udviklingsforening bestående af almene boligorganisationer, der til sammen repræsenterer over 460.000 hjem. Som forening er AlmenNet sat i verden for at sikre udvikling. Ikke bare som ord på papir – men udvikling, der er levedygtig i de almene boligområder. Som kan opleves, bruges og leves.

Formanden har ordet

Når vi lærer sammen, løfter vi sektoren

Når jeg ser tilbage på året, der er gået, står én ting klart: Den almene sektor bliver stadig stærkere, når vi udvikler os sammen. 2025 har været et år, hvor AlmenNet igen har vist, at vi kan forene innovation og virkelighed i fællesskab. Det arbejde resulterer i en bedre almen sektor.

Vi har haft 1.394 deltagere til vores arrangementer i året, der er gået – et rekordår, der viser, at der er stor appetit på at dele viden, idéer og løsninger. Interessen vidner om, at udvikling ikke er noget, der sker ved skrivebordet, men i mødet mellem mennesker og i samarbejdet på tværs af organisationer, kommuner, rådgivere og forskningsmiljøer.

Flere af årets projekter har haft den tværgående karakter, som er kernen i vores forening. 'Klimavenligt vedligehold', der undersøger, hvordan driften kan bidrage til den grønne omstilling, og 'Når boligen skal matche livet', der satte fokus på seniorer boligvalg og -ønsker. Projekter som disse viser, at de bedste resultater opstår, når forskellige fagligheder mødes på tværs af forskning og praksis, og arbejder hånd i hånd.

Derfor glæder det mig, at vi i 2025 har taget de første skridt mod et mere struktureret samarbejde med forskningsverdenen. Sammen med universiteter og vidensinstitutioner vil vi styrke den almene dagsorden i forskningen og gøre det lettere for både forskere og praktikere at finde hinanden. Det handler både om at skabe viden, der kan bruges i hverdagen – og om at inspirere fremtidens studerende til at se den almene sektor som et sted, hvor man kan gøre en forskel.

Samtidig kommer vi i det nye år til at udfolde temaet 'Den almene udviklingsmuskel', der handler om vores fælles evne til at tænke nyt, lære sammen og handle på tværs. Vi ved nemlig, at udvikling kræver tålmodighed, mod og samarbejde. Men også, at potentialet er enormt, når vi bruger vores fælles kræfter rigtigt.

2026 bliver året, hvor vi for alvor sætter turbo på innovation i den almene sektor og styrker broen til forskningen. Jeg ser frem til at fortsætte rejsen sammen med jer alle.

Tak for engagementet, nysgerrigheden og lysten til at udvikle sammen.



Pia Lyngdrup Nedergaard,
konstitueret formand for
AlmenNet

Udpluk af lgangværende udviklingsprojekter

Klimavenligt vedligehold

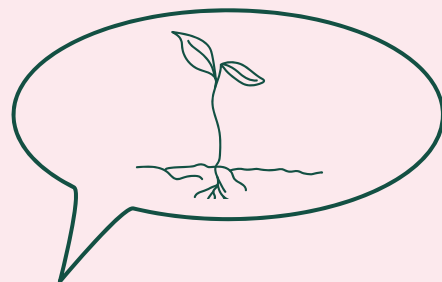
Hvordan kan boligorganisationer reducere klimabelastningen gennem den daglige drift og vedligeholdelse? Det undersøger AlmenNet i samarbejde med Aarhus Universitet og Dansk Facilities Management i projektet Klimavenligt vedligehold. Projektet skal skabe ny viden om, hvordan forskellige strategier for vedligehold, reparation og udskiftning af bygningers klimaskærm påvirker miljøet – et område, hvor der i dag mangler konkret data. Resultaterne udvikles i tæt samspil mellem forskning og praksis gennem workshops og cases, og formidles bl.a. i et inspirationskatalog og i konceptet Den Grønne Kolonne, der gør klimabelastningen synlig i drift- og vedligeholdelsesplaner. Projektet løber over tre år og støttes af Landsbyggefonden, Grundejernes Investeringsfond og Realdania.



Nye veje i afdelingsdemokratiet

I 2025 igangsatte Boligkontoret Danmark i samarbejde med AlmenNet, Brabrand Boligforening, Østerbo, Boligselskabet Sct. Jørgen, Lillerød Boligforening og Nakskov Almene Boligselskab "Nye veje i afdelingsdemokratiet". Projektet har til formål at nytænke den traditionelle foreningsstruktur i beboerdemokratiet ved at udvikle og afprøve nye deltagelsesformer, der styrker det demokratiske engagement i almene boligafdelinger.

De nye deltagelsesformer skal bygge bro mellem nutidens efterspørgsel på mere ad-hoc baserede og interessedrevne engagementsformer og de formelle foreningsrammer. I projektet afprøves konkret to metoder, der bliver testet i 6-10 boligafdelinger. Den ene er interessegrupper, som er små midlertidige grupper, hvor beboere samles om en konkret sag, uden at der nødvendigvis er valgt en afdelingsbestyrelse. Derudover afprøves beboerpaneler, der består af en gruppe af beboere, der er repræsentativt udvalgt ved lodtrækning på baggrund af deres interesse for en given sag. Projektet løber over 3 år og støttes af Nykredits Fond og Nordea-fonden.



Fremtidens kvartershuse

Projektet skal nytænke kvartershuse i almene boligområder. Målet er at skabe huse, der fremmer fællesskaber på tværs af boligområderne og byen omkring dem, og som dermed bidrager til trivsel og større sammenhængskraft.

Seks caseprojekter har deltaget i det etårige udviklingsforløb over hele landet. Projekterne spænder fra nybyggeri i forebyggelsesområder til transformation af eksisterende bygninger.

Der er afholdt fire værkstedsmøder i projektperioden om hjemlighed, organisering, arkitektur og kobling til byen. Indsigterne peger på behovet for tidlig afklaring af vision og ejerskab, fastholdelse af frivillige kræfter og en arkitektur, der balancerer det nære og det åbne. Uderum og kantzoner spiller en central rolle i at invitere både beboere og besøgende ind – så kvartershuset bliver et levende mødested for alle.

I samarbejde med Realdania og Landsbyggefonden kvalificerer AlmenNet forløbene sammen med Smith Innovation og sikrer viden-
densdeling, så erfaringerne kan anvendes bredt i sektoren.



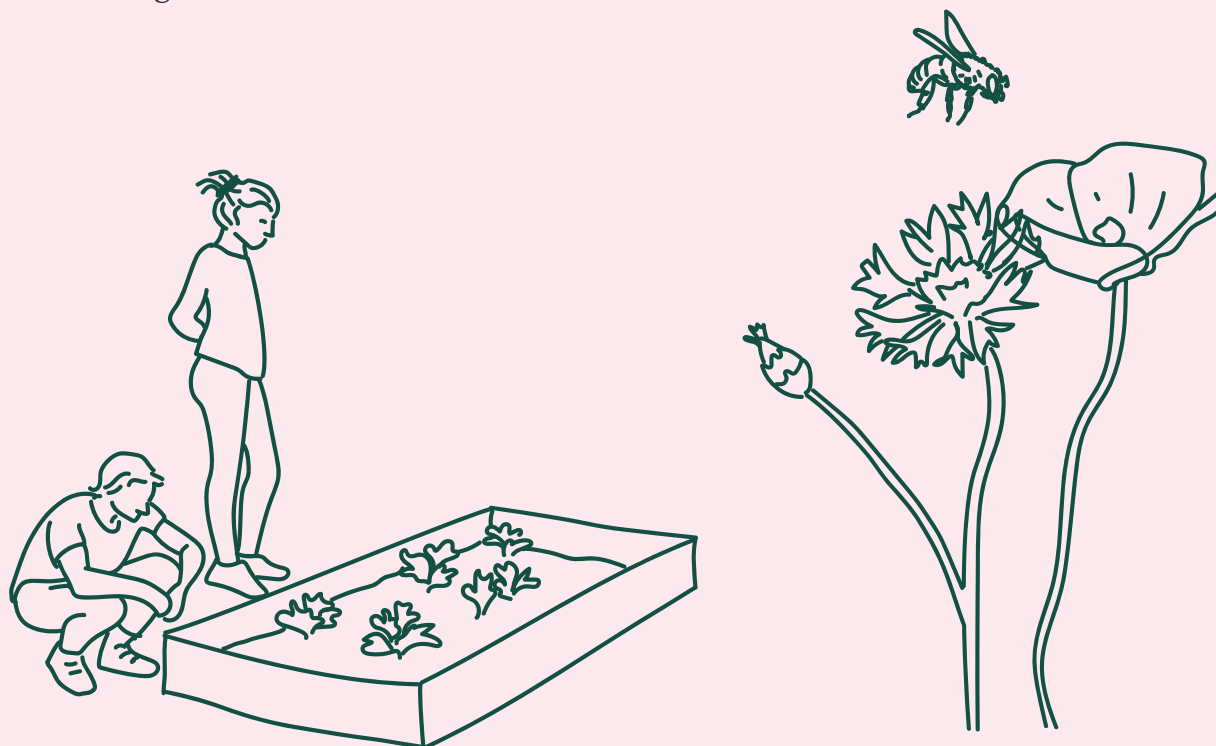
Ind i det grønne!

Projektet undersøger, hvordan grønne indsatser i almene boligområder kan styrke sociale fællesskaber og lokal deltagelse og dermed bidrage til både social og demokratisk bæredygtighed.

Med afsæt i Vridsløselille Andelsboligforening (VA) og fem afdelinger i Albertslund, Ishøj og Greve udvikles og afprøves metoder, hvor natur og grønne aktiviteter kobles med lokale udfordringer som utryghed og ensomhed.

Erfaringerne samles i et praksisnært materiale, der udkommer i første kvartal 2026 og skal inspirere andre boligafdelinger til at bruge grøn omstilling som afsæt for lokalt engagement og demokratisk forankring.

Projektet er støttet af Nordea-fonden og gennemføres i samarbejde mellem Vridsløselille Andelsboligforening (VA), Praxis21, AlmenNet og Bo-Vest.



Små projekter med stort potentiale

Seks boligorganisationer får mulighed for at afprøve idéer, der styrker stedsidentitet og branding i den almene sektor gennem AlmenNets minicall. Erfaringerne kommer hele sektoren til gavn.

Hvordan bor vi – og hvorfor vælger vi at blive boende? Det var nogle af de spørgsmål, AlmenNet i starten af 2025 satte på dagsordenen med udviklingsprojektet 'Den almene bolig som livsstilshjem'. Projektet pegede på et behov for, at boligorganisationer bliver endnu skarpere på at formidle stedets identitet og arbejde målrettet med branding, målgrupper og fortællinger. Derfor åbnede AlmenNet i august 2025 et minicall, hvor der kunne søges op til 100.000 kr. til projekter, der netop arbejder med den dagsorden.

Fra idé til praksis

Minicallet var åbent for alle AlmenNets medlemmer, og det var muligt at søge støtte til afprøvning af nye idéer, koncepter eller værktøjer, der kunne styrke den almene bolig som livsstilshjem. Ansøgningsfristen lå i begyndelsen af september, og i alt 17 boligorganisationer fra hele landet bød ind med forslag – fra podcasts til brandingportaler og digitale stedsfortællinger.

”Det er tydeligt, at mange boligorganisationer står med konkrete udfordringer og et ønske om at arbejde mere strategisk med image og

identitet. Vi er glade for, at så mange har budt ind med idéer, og vi håber, at de udvalgte projekter kan inspirere bredt,” siger Camilla Louise Kristensen, konsulent i AlmenNet.

Seks projekter valgt

AlmenNets bestyrelse stod for udvælgelsen og lagde vægt på projekter, der havde potentiale til at skabe viden og værdi for hele sektoren – uanset om man er en lille eller stor boligorganisation og befinder sig i provinsen eller i de store byer.

Fælles for de udvalgte projekter er, at de arbejder med branding og stedsfortælling på nye måder – og samtidig forholder sig til konkrete lokale udfordringer som tomgang, image eller målgruppeforskydninger.

Viden skal i spil

De seks projekter løber i 2025–2027 og skal undervejs dele erfaringer via AlmenNet. Nogle udvikler værktøjer og fysiske udgivelser, andre samler op med webinarer og digitale formater. Tanken er, at alle AlmenNets medlemmer skal kunne bruge resultaterne – uanset afdelingens forudsætninger.

De fik grønt lys

Ny identitet i Ellekonebakken

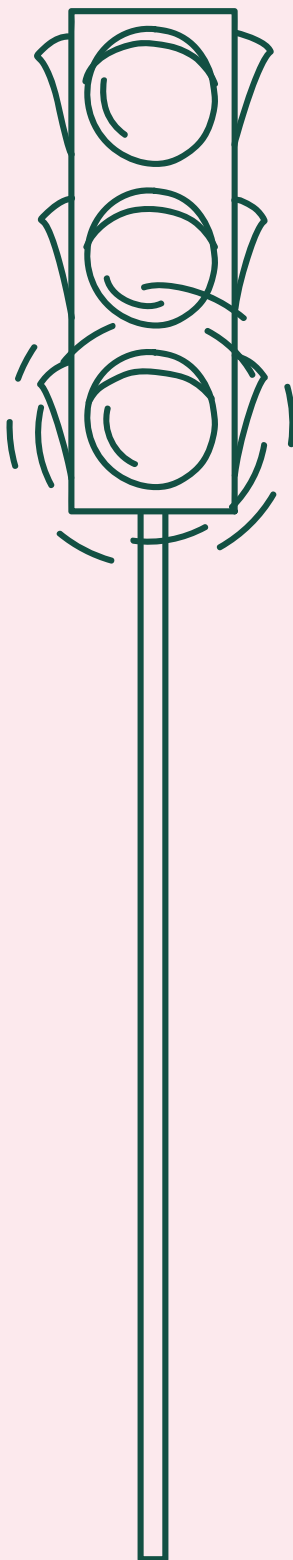
Boligselskabet Sct. Jørgen arbejder med at skabe en ny fortælling, som skal tegne Ellekonebakken fremadrettet.

SoMe-strategi med beboernes stemmer

Frederikshavn Boligforening sætter gang i en ny brandingindsats med fokus på fællesskab og autencitet.

Måltrettet branding med personas

Brabrand Boligforening udarbejder personas og får indsigt i nye målgruppers behov og præferencer.



Fælles værktøjskasse til branding og markedsføring

Boligkontoret Danmark samler erfaringer fra nybyggeri og renovering i en fælles digital værktøjskasse, der kan bruges direkte i andre boligorganisationer.

EKKO – Stemmer fra den almene sektor

HAB vil skabe en modfortælling til negative narrativer med fortællinger fra beboere i tekst, lyd, billede og video.

Styrk stedets fortælling

Boligforeningen Ringgården udvikler en værktøjskasse med skabeloner og AI-værktøjer, testet i Trige og måltrettet hele sektoren.

Året i tal 2025

– Sammen om udvikling i den almene sektor



13

projekter blev
igangsat i 2025



Med en samlet
projektsum på
14.236.940 kr.



3

nye vejledninger
blev udgivet



57

boligorganisationer
er medlem hos
AlmenNet



1394

personer deltog i AlmenNets
fysiske arrangementer samt
online webinarer i 2025

686

personer har deltaget i
et webinar hos os i år



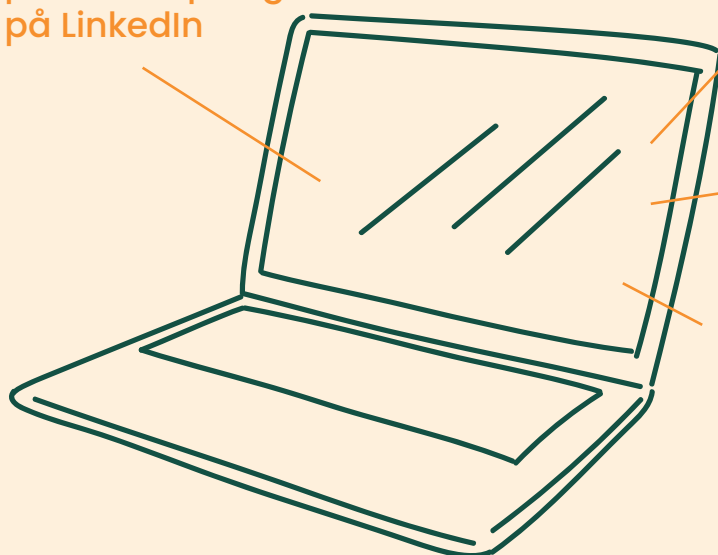
Den sidste måned har vi haft

12.685

antal visninger sammenlagt
på vores opslag
på LinkedIn

3177

følgere på LinkedIn



280

nye subscribers til
nyhedsbrevet på et år
(30. juli 2024-1. aug. 2025)

33

nyhedsbreve er sendt ud i år
(13.476 har åbnet vores nyhedsbrev på et år)

Afsluttede projekter

Når boligen skal matche livet

Alt for mange ældre bor i boliger, der ikke længere matcher deres behov – men de flytter ikke. I dette projekt har FOB og Pålsson Arkitekter i samarbejde med en række boligorganisationer og kommuner over hele landet undersøgt, hvad der forhindrer seniorer i at flytte, og hvad der skal til for, at flere oplever en flytning som en reel mulighed og et trygt valg.

Med over 16.000 spørgeskemabesvarelser og 35 kvalitative interviews giver projektet et solidt vidensgrundlag om ældres flyttemønstre, boligønsker og oplevede barrierer. Projektet er støttet af Nykredits Fond.

Den lille grønne

Den Lille Grønne er en håndbog, der gør det lettere for almene boligorganisationer at planlægge og gennemføre energibesparende tiltag og energirenoveringer. Guiden samler erfaringer, procesværktøjer og finansieringsmuligheder – herunder ESCO-modeller, grønne fonde og partnerskaber – og viser, hvordan energiprojekter kan integreres i helhedsrenoveringer med beboerinddragelse. Målet er at omsætte grønne ambitioner til konkret handling, reducere CO₂-udslip og styrke den almene sektors bæredygtige udvikling.



Den almene bolig som livsstilshjem

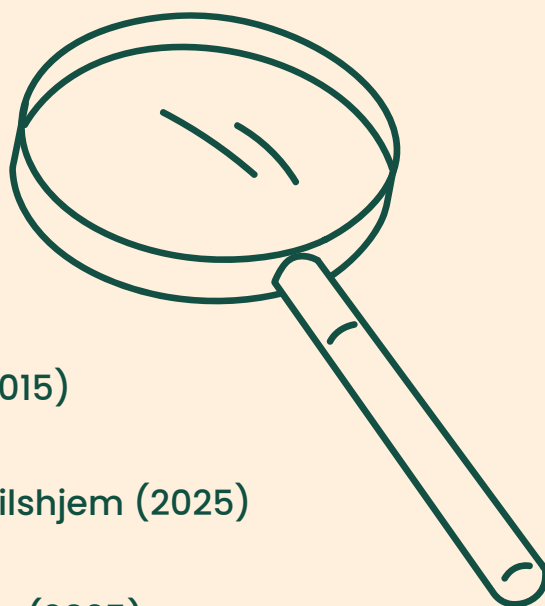
Bliv inspireret til at se jeres boliger og afdelinger med nye øjne i dette projekt. Her får du værktøjet 'Livsstilsboligtrekanten' og inspiration fra 25 cases til, hvordan boligorganisationer kan arbejde med branding, image og markedsføring lokalt.

Projektet er udarbejdet af AlmenNets sekretariat i et samarbejde med BUILD.



Hvad læste I i 2025?

(Liste trukket fra 1.1.25 – 27.10.25)



- 1.** Den lille grønne (2025)
- 2.** Vejledning til genhusning (2015)
- 3.** Den almene bolig som livsstilshjem (2025)
- 4.** Når boligen skal matche livet (2025)
- 5.** Vilde Boligområder (2022)
- 6.** Genhusning set med beboernes øjne (2017)
- 7.** Den almene projekthåndbog (2018) – flyttet til bygalment.dk
- 8.** Vejen til elbiler i den almene sektor (2022)
- 9.** Projektledelse af almene renoveringsprojekter (2019)
- 10.** Tryghed i kældre (2024)

AlmenNets bestyrelse

Bestyrelse og forretningsudvalg november 2024 - november 2025



Pia Lyngdrup Nedergaard
kst. Formand
Direktør, ØsterBO



Lone Zeeberg Nielsen
kst. Næstformand
Bygge- og udviklingschef, fsb



Steen Ejsing
Formand indtil 01.10.2025
fhv. teamchef, DAB

Forretningsudvalget

Steen Ejsing indtil 1.10.2025,
Pia Lyngdrup Nedergaard og
Lone Zeeberg Nielsen



Ole Nielsen
Medlem
*Direktør, Himmerland
Boligforening*



Ole Nielsen
Medlem
*Direktør, Boligselskabet Sct.
Jørgen*



Kasper Nørballe
Medlem
Direktør, FA09



Kristian Würtz
Medlem
*Direktør, Brabrand Boligfor-
ening*



Karina Lauridsen
Medlem
*Direktør for kunde- og for-
eningsudvikling, Boligkonto-
ret Danmark*



Rasmus Jessing
Medlem
Byggedirektør, KAB



Jacob Michaelsen
Suppleant
Direktør, FAB



Stefan Vestergaard
Suppleant
*Bygge- og udviklingschef,
ALFABO*



Henrik L. Bang
Observatør
Direktør, Bygherreforeningen



Lise Aaen Kobberholm
Observatør
*Vicedirektør i Social- og Bolig-
styrelsen pr. 1.5.2025.*



Bent Madsen
Observatør
*Direktør, BL - Danmarks
Almene Boliger*

Årsresultat 2024

AlmenNets årsregnskab omfatter kun foreningens driftsregnskab. Regnskab for udviklingsprojekter i AlmenNet regi ligger hos projektejeren, dvs. normalt hos den medlemsorganisation, der leder det pågældende projekt. Undtagelsen er de særlige projekter, hvor bevillingen er givet direkte til AlmenNet. Regnskabet for disse kan ses af bevillingsregnskabet.

	Regnskab 2024	Regnskab 2023
Indtægter		
Kontingent	1.136.452	1.084.705
Tilskud Landsbyggefonden	2.666.664	2.666.664
Indtægter i alt	3.803.116	3.751.369
Udgifter		
Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening	2.5420.500	2.500.000
Andre udgifter	18.158	13.783
Repræsentantskabsmøde	20.121	35.483
Advisory board	202.174	104.885
Analyser og research	33.452	30.000
Evaluering	0	60.000
Partnerskaber og udvikling	28.995	0
Projektstøtte	200.000	175.000
Kommunikation og formidling	46.015	4.645
Bestyrelsesmøder	16.489	199.437
Netværksmøder/webinarer	5.250	5.250
Konferencer	73.586	119.243
Andre møder / ERFA-møder	2.511	21.416
Publikationer, pjecer og informationsmaterialer	106.426	46.962
Hjemmeside	128.255	570.703
Udgifter i alt	3.423.932	3.886.807
Årets resultat før renter		
Renteindtægter mv.	379.184	-135.438
Renteudgifter	9.631	613
	0	0
Årets resultat	388.815	-134.825

Balance pr. 31.12.24

Balance pr. 31. december 2024	2024	2023
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender	0	10.241
Mellemregning med BL	0	0
Likvide beholdninger	1.740.729	1.217.328
Aktiver i alt	1.740.729	1.227.569
Passiver		
Egenkapital		
Overført resultat	1.138.067	1.272.892
Årets resultat	388.815	-134.825
Egenkapital i alt	1.526.882	1.138.067
Kortfristet gæld		
Kreditører	196.847	31.002
Skyldige omkostninger	17.000	58.500
Gæld i alt	213.847	89.502
Passiver i alt	1.740.729	1.227.569

Bevillings- regnskab

Oversigt og status på AlmenNets
bevillinger der ligger i BL.
(Status pr. 31.12.2024)

	Realdania -Innovation og kommunikation (1)	Den grønne model (2)	Resultat bevillinger efter forbrug
	Bevillinger faktureres efter forbrug		
2023			
Bevilling i alt: Løbetid:	500.000 2022-24	400.000 2023-24	
Indtægter	148.730	90.000	238.730
Udgifter			
Forbrug	48.000	259	48.259
Timer	107.500		107.500
Udgifter i alt	155.500	259	155.759
Bevillinger i alt			
Bevilling i alt:	500.000	400.000	
Indtægter	500.000	265.000	765.000
Udgifter			
Forbrug	333.100	10.251	343.351
Timer	291.500	164.500	456.000
BLs egen finansiering	-124.6000		-124.600
Udgifter i alt	500.000	174.751	674.751
Resultat	0	90.249	90.249
Restbevilling	0	225.249	

Note (1): Bevillingen benyttes til at understøtte nye innovations- og kommunikationstiltag ifm. AlmenNets nye strategi. Her indgår bl.a. midler til ny designprofil, oprettelse af advisory board og kommunikationsstrategi. Indsatsen afsluttes i 2023.

Note (2): Bevillingen er til udviklingsprojektet 'Den Grønne Model', hvor AlmenNet er projektejer. Indsatsen afsluttes i 2025

AlmenNets medlemmer

- A** Albo
Alboa
ALFABO
Almenbo
AL2bolig
AlmenBo Aarhus
AAB Vejle
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus
Arbejdernes Boligforening
Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe
- B** Boligforeningen AAB
Boligforeningen B42
Boligforeningen Ringgården
Boligforeningen Vesterport
Boligforeningen ØsterBO
Boligforeningen Århus Omegn
Boliggården Helsingør
Boligkontoret Danmark
Boligkontoret Fredericia
Boligkontoret Århus
Boligorganisationen Tårnbyhuse
Boligselskabet Fruehøjgaard
Boligselskabet Sct. Jørgen
Boligselskabet Sjælland
Boligselskabet Tranemosegård
Boligselskabet Viborg
BoMidtVest
BoVendia
BOVIA
BO-VEST
Brabrand Boligforening
- C** Civica
- D** DAB-Lejerbo
Domea.dk
Domi Bolig
- F** FA09
Frederikshavn Boligforening
fsb
FOB
Fyns almennyttige Boligselskab
FællesBo
- G** Glostrup Boligselskab
- H** HAB
Hasseris Boligselskab
Himmerland Boligforening
Hobro Boligforening
- K** KAB
- N** Nordvestbo
- P** PlusBolig
- S** SALUS
Skanderborg Andelsboligforening
Slagelse Boligselskab
Sundby-Hvorup Boligselskab
- U** Ungdomsbo
- V** Vestsjællands Almene Boligselskab
Vivabolig
Varde Bolig Administration

AlmenNets sekretariat i BL



Niklas Jarnit

Sekretariatsleder

T: 2320 9436 E: nja@bl.dk



Ann Sofie Augustesen

Kommunikationskonsulent

T: 4140 7375 E: asa@bl.dk



Bjørn Askholm

Konsulent

T: 2212 9547 E: bha@bl.dk



Camilla Louise Kristensen

Konsulent

T: 2965 6195 E: clk@bl.dk

AlmenNet

Studiestræde 50,
1554 København V.

T: 3376 2000,
www.almennet.dk