

ÅRSBERETNING 2017

Boligforeningen VIBOs årsberetning for perioden 2016 - 2017



VIBO





INDHOLD

• Indhold	2
• Det forløbne år	3
• Aktuelle fokusområder	5
• Samarbejdet med kommunerne og BL	7
• Nybyggeri	8
• Renovering og drift	9
• Renoveringssager på vej	13
• Bygningsgennemgang	15
• Udbud af flyttelejligheder	15
• Antenneanlæg	15
• Energistyringsprogram	16
• Individuel modernisering	16
• Kildesortering	16
• Verserende voldgiftssager	17
• Erfaringsudveksling og ny viden	18
• Boligsociale initiativer	19
• Udviklingsprojekter	20
• Udlejning - status	22
• Markedsføring	24
• Information	25
• Økonomisk beretning	26
• Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 ...	28
• Balance pr. 30. juni 2017	29
• Uafhængig revisorerklæring	30

FORSIDE

Samuels Hus, Thorsgade 65/65 A på Nørrebro, VIBOs nye afdeling 827.



VIBOs organisationsbestyrelse

Bestyrelsen har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

Fra venstre ses:

Kurt Steinfeldt Hansen (afd. 155), Mohamed Siam (afd. 113), Peter Schneider (afd. 106), Jackie Lauridsen, formand (afd. 134), Lisa Andersen (medarbejderrepræsentant), Frank Jensen (afd. 114), Birgitte Langballe, næstformand (afd. 107).



DET FORLØBNE ÅR

Organisationsbestyrelsen

På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg både af formand Jackie Lauridsen og bestyrelsesmedlemmerne Frank Jensen og Mohamed Siam. Det har således været en uændret organisationsbestyrelse, der kunne trække i arbejdstøjet efter repræsentantskabsmødet og fortsætte det gode samarbejde omkring driften af VIBO og i de nedsatte udvalg omfattende Byggeudvalget, Informationsudvalget samt Uddannelse og Boligsocialt udvalg.

Nye vedtægter

På repræsentantskabsmødet den 24. november 2016 og efterfølgende på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. december 2016 blev VIBOs nye vedtægter godkendt.

Baggrunden for, at VIBOs vedtægter skulle ændres var, at ministeriet havde revideret normalvedtægterne for almene boligorganisationer, og det var primært ændringerne i normalvedtægterne, der skulle implementeres i VIBOs vedtægter.

En af de centrale ændringer er, at det fremover vil være tilladt efter aftale med det enkelte repræsentantskabsmedlem, at indkaldelse til repræsentantskabsmøder kan ske elektronisk.

Det samme gælder for afdelingsmøder, hvor det fremover efter aftale med den enkelte beboer tillades, at indkaldelse og fremsatte forslag kan ske elektronisk, ligesom de ændrede vedtægter tillader ”digitale afdelingsmøder”.

Nybyggeri og reovering

Organisationsbestyrelsen har med en styrket byggeafdeling haft øget fokus på nybyggeri og reovering. I foråret 2017 deltog VIBO i en idekonkurrence i Egedal Kommune om opførelse af små almene boliger. VIBO vandt desværre ikke, men konkurrencen gav værdifuld læring, som kan anvendes fremadrettet.

VIBO har en del afdelinger, som har behov for reovering med tilskud fra Landsbyggefonden, og indsatsen for at styrke fremdriften på disse sager er intensiveret.

Organisationsbestyrelsen har med stor tilfredshed fulgt ombygningen af Samuels Hus fra kirke til ungdomsbolig. Der var ibrugtagning 1. august 2017, og resultatet er efter organisationsbestyrelsens opfattelse fantastisk flot. Ombygningen er sket under stor respekt for den oprindelige arkitektur.

Lokal interessevaretagelse

BL's kredsarbejde varetager ud over lokalt samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner også politisk lokal interessevaretagelse. Organisationsbestyrelsen søger via kredsarbejdet at påvirke dels samarbejdet mellem boligorganisationerne, dels samarbejdet med kommunerne.

Specielt i BL's 1. kreds er vi stærkt repræsenteret, dels med Birgitte Langballe og Mohamed Siam som kredsrepræsentanter, Kurt Steinfeldt Hansen og John Christensen som suppleanter og Kaare Vestermann som kreds næstformand.

Organisationsbestyrelsen finder det vigtigt, at vi deltager i dette arbejde, hvor årets emner blandt andet har omhandlet samarbejdet med Københavns og Frederiksberg Kommune det boligsociale arbejde, Kontaktpersonordningen, BL's målsætningsprogram samt deltagelse i grupper, der har arbejdet med udlejningsaftale, kollektiv råderet, effektiv drift samt en lang række af andre samarbejdsrelaterede emner.

Også i kreds 2 og kreds 9 fungerer samarbejdet. Selvom VIBO ikke er repræsenteret i kredsrepræsentantskaberne i disse to kredse, er VIBO på administrativt niveau involveret med de øvrige boligorganisationer i aftaler om blandt andet fælles udlejningsaftaler.

Organisationsbestyrelsen ønsker også fremadrettet, at VIBO samarbejder med de øvrige boligorganisationer og kommunerne via BL's kredsarbejde.

Beboerdemokratiet

Vi har i organisationsbestyrelsen fortsat fokus på, hvorledes VIBO kan styrke beboerdemokratiet.

Dels har der været stor opmærksomhed på reglerne for "det digitale afdelingsmøde" samt, hvorledes dette rent praktisk kan afvikles, dels blev der på den årlige afdelingsbestyrelseskonference diskuteret, hvorledes beboerdemokratiet fremover skal udvikle sig i VIBO.

Herudover har organisationsbestyrelsen et ønske om at styrke den interne erfaringsudveksling og intensiveret indsatsen for det områdevis og lokale samarbejde.

Fremtiden

Vi imødeser, at der også i den kommende periode vil være travlt.

Nøgleordene vil være fortsat fokus på nybyggeri og renovering, effektiv drift, den nye persondataforordning, digitalisering samt opfølgning på, at der fortsat er fremdrift på aktiviteterne i VIBOs målsætningsprogram. Herudover vil der også i den kommende periode blive iværksat aktiviteter med fokus på fortsat drøftelse af, hvorledes beboerdemokratiet kan styrkes.

Tak til alle, der har været aktive indenfor beboerdemokratiet, og tak til VIBOs medarbejdere for indsatsen i året, der er gået.

God læselyst
Organisationsbestyrelsen





AKTUELLE FOKUSOMRÅDER

Målsætningsprogram

Der har været fokus på opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram for 2015 – 2020.

Målsætningsprogrammet er meget ambitiøst, og der er vedtaget en handlingsplan, der med en lang række af tiltag, alle er med til, at vi inden 2020 når i mål med det målsætningsprogram, repræsentantskabet vedtog i 2015.

Som eksempel på tiltag jf. målsætningsprogrammet skal nævnes:

- Som en nødvendig del af ASA – Alment Samfundsansvar har der boligorganisationerne imellem været en fælles interesse i sammen med kommunerne at se på udlejningsaftaler, der tilgodeser den fælles samfundsopgave, det er at skabe boligtilbud til flygtninge. Der er indgået aftaler med Københavns, Frederiksberg og Tårnby Kommuner.
- Herudover har der været fokus på kommunernes muligheder for at udnytte den kommunale anvisningsret fornuftigt, bl.a. ved etablering af deleboliger.
- Tryghed har været drøftet på afdelingernes årsgennemgange, og indsatsen er styrket, dels via efteruddannelse indenfor området, dels udarbejdelse af et koncept for tryghedsinspektion.
- Endelig har der været fokus på at indgå partnerskabsaftaler med kommuner omkring nye boligsociale helhedsplaner og enkeltprojekter.
- Vedrørende styrkelse af beboerdemokratiet har de overordnede indsatser været rettet mod de nye muligheder, der er for afholdelse af ”digitale afdelingsmøder”.
- Herudover er igangsat initiativer for opdatering af velkomstmateriale for nye afdelingsbestyrelser, en digital kursusportal samt opstartet en proces for områdevis erfaringsudveksling.

Organisationsbestyrelsen følger løbende op på fremdriften i de aktiviteter, der er aftalt for opfyldelse af målsætningsprogrammet.



Effektiv drift

Med baggrund i at regeringen, KL og BL i 2016 indgik en aftale om effektivisering af den almene boligsektor, har vi i VIBO dels via formandsmøder og temamøder drøftet, hvorledes vi i VIBO skal agere i forhold til aftalen.

Dette har resulteret i:

- at punktet effektiv drift er taget op i de enkelte afdelinger på årsgennemgangen
- at organisationsbestyrelsen har fået udarbejdet en vejledning til afdelingsbestyrelserne, der kan fungere som en platform for en konstruktiv debat i de enkelte afdelinger
- at der er taget tiltag til et omfattende internt benchmark materiale, der sammen med benchmarktal fra henholdsvis ministeriets effektiviseringsenhed og Landsbyggefonden kan danne grundlag for en vurdering af den enkelte afdelings besparelspotentiale
- at der er udarbejdet en metode for løbende egenkontrol af status for effektiv drift.

Kommunerne har også sat effektiv drift på dagsordenen, hvilket medfører, at effektiv drift er et fast punkt på de årlige styringsdialogmøder, som VIBO har med de enkelte kommuner.

Det er varslet, at der for de afdelinger, der via effektiviseringsenhedens benchmarking markerer sig med et stort besparelspotentiale, skal udarbejdes en handlingsplan for, hvorledes man forholder sig til dette.

Arbejdet med effektivisering vil fortsætte i de kommende år både på afdelingsniveau og på organisationsniveau.

Digitalisering

Udnyttelse af digitale løsninger har været og er til stadighed et fokusområde i VIBO.

Internt har VIBO taget et digitalt HR-system i brug, der via Blugarden er koblet op på vores lønsystem. Platformen giver en række nye muligheder for digital time-/sagsregnskab og andre digitale fordele i forhold til tidligere, herunder et personalearkiv, der opfylder kravene i persondataforordningen.

Vi har i forsommeren 2017 opdateret vores digitale selvbetjeningsplatform til vores venteliste, det der i daglig tale hedder Webansøger. Opdateringen har udover et nyt design medført en for brugerne markant bedre brugervenlighed.

Herudover er en helt ny digital platform Beboerweb taget i brug. Beboerweb giver beboerne mulighed for digital tilgang til oplysninger om deres bolig, bl.a. lejekontrakt, tilladelser og økonomiske forhold.

Næste skridt i forbindelse med digitalisering vil være idrifttagning af digitale lejekontrakter samt NemID adgang til henholdsvis Beboerweb, Afdelingsbestyrelsesweb og Webansøger.

Nybyggeri og renovering

VIBO har deltaget i og vil fortsat deltage i konkurrencer i forbindelse med nybyggeri.

Kriteriet for VIBO er at deltage i de konkurrencer, der udskrives i de kommuner, hvor vi i forvejen er repræsenteret, samt herudover hvor det driftsmæssigt er fornuftigt.

Vedrørende renovering af vores afdelinger betinger byggestil og alder, at der er en række af VIBOs afdelinger, der trænger til en større renovering. I disse sager ansøges Landsbyggefonden om tilskud, idet omfanget af arbejder typisk har et omfang, hvor økonomien i afdelingens driftsbudget ikke slår til.

Det vil fremover være et vigtigt fokusområde for VIBO, at der tages hånd om de afdelinger, der grundet byggemetode og alder er landet i en situation, hvor det er nødvendigt at foretage en større renovering af afdelingen.

De arbejder, der er typiske i forbindelse med større renoveringer, er badeværelse, facader, tag og betonskader.

Persondataforordning

En udfordring af de helt store er, at EU-parlamentet formelt har vedtaget en ny forordning, der medfører nye regler på persondataområdet. Formålet er at hindre misbrug og unødvendig indsamling af borgernes personlige oplysninger.

Om den hidtidige persondatalov siges det, at denne brydes oftere end færdselsloven (se BL info nr. 1616.), men større krav på persondataskyttelse har betydet, at der var behov for en justering af lovgrundlaget.

Den nye persondataforordning træder i kraft den 25. maj 2018, og det er varslet, at de firmaer, der ikke overholder forordningen, kan se frem til betragtelige bøder, hvilket alt andet lige har medført stor interesse for de nye regler.

Den nye forordning får betydning for en lang række af de funktioner, som varetages i VIBO, bl.a. behandling og opbevaring af data indenfor HR-området, IT-sikkerhed, forholdet til leverandører, indholdet af personalepolitikker, beboerdata, data for boligsøgende og meget mere.

VIBO har udover, at vi nøje følger de råd og vejledninger, vi modtager via BL, i samarbejde med Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab fået udarbejdet en køreplan, der skal sikre, at VIBO er godt rustet til at imødegå de forventede krav i den nye forordning indenfor persondataområdet.



SAMARBEJDET MED KOMMUNERNE OG BL

Samarbejdet med kommunerne

VIBO er repræsenteret i 8 kommuner, hvor der planmæssigt afholdes årlige styringsdialogmøder. På møderne drøftes de enkelte afdelingers driftsforhold, herunder økonomi, udlejningssituationen samt eventuel status for boligsocial indsats.

I København, som er VIBOs tilsynskommune, drøftes endvidere selskabsøkonomi, målsætning, byggeplaner samt behov for større renoveringer.

Samarbejdet med BL

BL har via sin arbejdsgiverfunktion forhandlet nye overenskomster på plads. Aftalerne er treårige, og for VIBOs vedkommende dækker de overenskomstområderne HK, inspektører, ejendomsfunktionærer og akademikere.

Via kredsarbejdet, hvor VIBO er repræsenteret i kreds 1 (København og Frederiksberg), kreds 2 (Fredensborg, Hillerød og Gribskov) og kreds 9 (Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby) sikres opfølgning på de udlejningsaftaler, der er indgået på kommuneniveau. Der er indgået udlejningsaftaler i København, Frederiksberg og Tårnby, og der arbejdes pt. på kommunale aftaler omkring udlejning i Fredensborg og Høje-Taastrup.

Fordelen ved at indgå udlejningsaftaler, der dækker en hel kommune, er at alle boligorganisationer i den på-

gældende kommune er omfattet af aftalen, der typisk tager hånd om et ønske om en solidarisk løsning, der dels tilgodeser kommunens anvisningsforpligtigelse, dels boligorganisationernes og kommunernes fælles ønske om en styrket beboersammensætning.

I København følges fortsat op på ”Hovedaftalen – et København for alle”, hvor man på kreds 1 niveau med stor tilfredshed har noteret sig, at Københavns Kommune har besluttet, at der i nye lokalplaner skal indarbejdes et krav om 25% almene boliger.

På Frederiksberg er det positivt, at den indgåede udlejningsaftale indeholder et aftalepunkt om, at der på Frederiksberg skal opføres 100 nye almene boliger, som udbydes i konkurrence blandt de i kommunen værende almene boligorganisationer.

På kreds niveau har BL udarbejdet faktaark for de almene boligbetydning for de enkelte kommuners kommunale anvisning, beskæftigelse, nybyggeri og investering i renovering. Nøgletallene er en del af en landsdækkende kampagne på lokal interessevaretagelse, som på kreds niveau suppleres med politiske budskaber og paneldebatter, der i forbindelse med det kommende kommunevalg skal sætte fokus på den almene sektors betydning i kommunerne og ikke mindst behovet for flere almene boliger.



NYBYGGERI

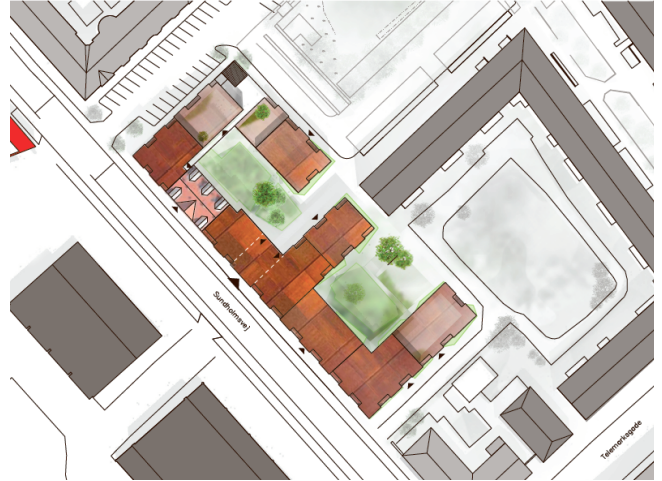
Afdeling 125 - Statoil-grunden

VIBO blev i 2016 prækvalificeret i forbindelse med Københavns Kommunes udbud af grundkapital til opførelse af almene boliger på en grund beliggende Sundholmsvej 59 på Amager.

Der arbejdes med projektudvikling af en boligbebyggelse bestående af almene og private boliger på grunden og de tilstødende matrikler.

VIBO samarbejder med en privat investor Elf Development, som ejer de tilstødende matrikler, omkring opførelse af blandede boligtyper.

Der kan ikke bygges indenfor rammerne af den eksisterende lokalplan på grund af en for lav bebyggelsesprocent og placeringen af de eksisterende byggefelter. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for området.



Afdeling 125 - nybyggeri på Statoil-grunden.

Afdeling 827 - Samuels Hus er afleveret

Byggearbejderne startede op i august 2016, og der var indflytning for de i alt 32 ungdomsboliger og 2 familieboliger den 1. august 2017. Afdelingen var på indflytningdagen fuldt udlejet.

Boligerne er attraktive og forskelligartede, både hvad angår indretning, beliggenhed og lysindfald. Lejlighederne på den øverste etage har dobbelt højde op til det eksisterende hvælv og højden er udnyttet til at tilføje hemse til boligerne. Lejlighederne har mellem 1 og 3 hemse pr. lejlighed.

Der har været stor interesse for projektet og mange positive tilbagemeldinger fra både pressen, VIBOs samarbejdspartnere og interesserede lejere. Ombygningen er særegen, da det er første gang, at en kirkebygning transformeres til ungdomsboliger i Danmark.



Samuels Hus - fra kirke til 34 boliger, afdeling 827.

RENOVERING OG DRIFT

Afdeling 106 - Vognvænget

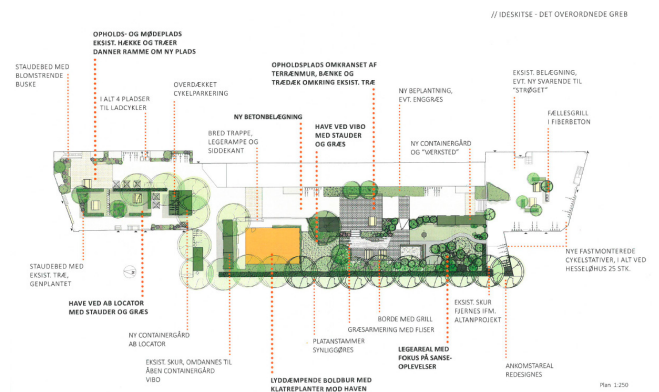
Badeværelsesrenoveringen er overstået med et fint resultat. De resterende arbejder, der indeholder vinduer og facadearbejder, betonrenovering af kælder og endelig etablering af nyt gårdanlæg, igangsættes så snart der er enighed om pris på miljøarbejder, der pt. forhandles imellem afdeling 106's advokat og entreprenørens advokat.



Afdeling 106 - Vognvænget.

Afdeling 107 - Vennemindevej I

Renoveringen vedrørende parkeringsdæk og haver til stuelejemålene er afsluttet. Der foregår pt. en forhandling imellem VIBOs afdeling 107, ejerforeningen Locator og andelsboligforeningen Hesseløhus om eventuel etablering af et fælles gårdanlæg i gårdlauget. Dette er endnu ikke fuldt afklaret.



Fælles gårdanlæg i afdeling 107, AB Hesseløhus og AB Locator.

Afdeling 107 - Vennemindevej I, afdeling 111 - Hjørnevænget og afdeling 113 - Støberigården

Afdelingerne har tidligere fået udskiftet vinduer og opgangsdøre og havde efterfølgende planlagt at udskifte hoveddørene til samtlige boliger.

I forbindelse med kravspecifikationerne til de nye døre valgte afdelingerne, at udskiftningen tillige skulle benyttes til at opgradere hoveddørene til døre med en højere sikkerhedsklassificering.



Afdeling 111 - Hjørnevænget.



Afdeling 110 - Gartnertoften

Den endelige opgørelse i forbindelse med finansieringen af renoveringsprojektet i Gartnertoften har muliggjort, at udskudte arbejder med nye hoveddøre, en containergård samt retablering af hække nu kan gennemføres. Afdelingen har igangsat projektet ved som første etape at udskifte hoveddørene til alle boliger til en mere tidssvarende dørtype.



Afdeling 110 - Gartnertoften.

Afdeling 112 - Røgeritofte og afdeling 114 - Lerfogsade

Renovering afsluttes ultimo 2017 og indeholder for begge afdelinger nye badeværelser, udskiftning af vandrør og udbedring af betonskader samt arbejder på murværk. Endelig forventes det, at de 4 nuværende supplementsrum i opgang 10 mf. omdannes til ungdomsboliger i afdeling 112, og der bliver således etableret et mindre køkken i ungdomsboligerne.

Renoveringen sker med støtte fra Landsbyggefonden.



Afdeling 114 - Lerfogsade.

Afdeling 113 - Støberigården

Alderen begynder at trykke, det gjorde den i hvert fald for Støberigårdens varmecentral. Afdelingens mere end 30 år gamle varmecentral havde svært ved at levere stabilt varmt vand og varme, ligesom udnyttelsesgraden af den købte fjernvarme ikke var optimal. Endelig var udgifterne til vedligeholdelse for opadgående, og afdelingen har derfor ombygget varmecentralen, så den kan producere tilstrækkeligt varmt vand og varme til at forsyne alle boliger.



Afdeling 113 - Støberigården.

Afdeling 116 og 140 - Televænget I og II

Der arbejdes fortsat med muligheden for at gøre Københavns Kommunes midlertidige bemandede legeplads på afdeling 140's grund permanent. Tidligere tanker om at etablere en fælles park i et samarbejde med Københavns Kommune har ikke kunnet realiseres.

Den model, der arbejdes med nu, er istandsættelse af udearealerne, opførelse af et beboerhus med lejlighed til den bemandede legeplads i stueetagen og brugs- og råderet over et areal omkring huset, hvor Københavns Kommune selv anlægger og driver en bemanded legeplads.

Der er i september 2017 afholdt vejledende afstemninger om projektet i både afdeling 140 og 116. De endelige afstemninger forventes først afholdt i foråret 2018.

Beboerne i afdeling 140 har stemt for at fortsætte med at arbejde med muligheden for opførelse af et beboerhus med en bemanded legeplads.

Beboerne i afdeling 116 har stemt for at arbejde videre med istandsættelse af udearealerne, men de ønsker ikke at indgå i et samarbejde med Københavns Kommune omkring bemanded legeplads.

Udviklingen af projektet sker i et tæt samarbejde mellem de 2 afdelinger.



Afdeling 116 og 140 - Televænget set fra luften.

Afdeling 119 - Kastaniegården og afdeling 120 - Niels Juels Gård

Op gennem firserne var der nogen, der fandt ud af, at dørkarme og paneler i brun plastik var smart. Det var en opfattelse, beboerne i Kastaniegården og Niels Juels Gård ikke delte. Afdelingerne besluttede derfor at gennemføre en totaludskiftning af paneler, dørkarme og døre til en hvid træløsning.



Afdeling 120 - Niels Juels Gård.



Afdeling 127 - Runddelen

I forbindelse med opretning af belægnings i gården, benyttede afdelingen muligheden for at etablere lokal afledning af regnvand (LAR), herunder etablering af dræn og kantsten for at nedsætte risikoen for skader ved skybrud.



Afdeling 127 - Runddelen.

Afdeling 137 - Toften

Renovering af afdelingen afsluttes ultimo 2017 og indeholder etablering af nye attraktive altaner, nyt gårdanlæg, nye vinduer samt altandøre, nye vandrør og endelig etablering af 4 tilgængelighedsboliger i stueplan. I tilgængelighedsboligerne er der nyt køkken og nyt bad. Derudover er der nye vinduer/døre og endelig nye installationer.

Renoveringen sker med støtte fra Landsbyggefonden.



Afdeling 137 - Toften.

Afdeling 173 - Fælledvej

Efter mange års tilløb blev et gårdsammenlægningsprojekt for karren, der omgrænses af Fælledvej, Nørrebrogade, Ravnsborggade og Sankt Hans Gade, til en realitet.

Ungdomsboligerne på Fælledvej er derfor nu del af en større sammenhængende gård i et fælles gårdlav med de øvrige ejendomme i karreen. I forbindelse med sammenlægningen blev der i området tættest på afdeling Fælledvej udført et projekt til lokal afledning af regnvand (LAR), der blev etableret en miljøgård, en ny legeplads, nye belægnings samt ny cykelparkering.



Den nye cykelparkering i afdeling 173.



RENOVERINGSSAGER PÅ VEJ

VIBO har i 2017 fremsendt 6 ansøgninger til Landsbyggefonden. Herudover afventer vi den endelige behandling af afdeling 225 – Ahornvænget i Gillelejes ansøgning, som blev fremsendt i 2016.

Der er i første omgang tale om, at vi ansøger om en såkaldt prækvalifikation, hvilket vil sige Landsbyggefondens anerkendelse af, at afdelingen kommer med i puljen af almene boligafdelinger, der kan få støtte til en fysisk helhedsplan.

Der må påregnes en del ventetid i forbindelse med sagsbehandlingen i Landsbyggefonden. Status er pt., at afdeling 225 som nævnt ovenfor afventer den endelige behandling. For afdelingerne 111 – Hjørnevænget på Amager og afdeling 113 – Støberigården, ligeledes på Amager, gælder, at Landsbyggefonden afholder besigtigelse i indeværende år. For de øvrige afdelinger kender vi ikke Landsbyggefondens tidsplan.

Når projekterne er behandlet af Landsbyggefonden, skal der udarbejdet en endelig opgørelse af hvilke arbejder, der bliver omfattet af den fysiske helhedsplan inkl. projektøkonomi og huslejekonsekvens. Herefter skal der ske en endelig godkendelse på afdelingsmøderne.

De fysiske helhedsplaner omfatter:

Afdeling 104 - Grønnevang

Klimaskærm, renovering af vinduer og udearealer.

Afdeling 109 - Smedetoften/Kleintofte

Klimaskærm, badeværelser, installationer og udearealer.

Afdeling 111 – Hjørnevænget

Klimaskærm, badeværelser, VVS-installationer samt eventuelt ombygning af supplementrum til 1. værelses ungdomsboliger.

Afdeling 113 – Støberigården

Klimaskærm, badeværelser, installationer samt miljøforbedringer.

Afdeling 117 – Kongens Bryghus I

Klimaskærm, p-kælder, badeværelser, installationer og udearealer.

Afdeling 127 – Runddelen

Klimaskærm, renovering af badeværelser, tekniske installationer og udearealer.

Afdeling 225 – Ahornvænget

En total indvendig renovering inkl. badeværelser, køkkener og indvendige overflader samt klimaskærm.

Øvrige afdelinger på vej

På vej er også afdelingerne 142 – Mimersgade, afdeling 175 – Rådmandsgade og afdeling 810 – Geislersgade.

For disse afdelingers vedkommende sendes ansøgning til Landsbyggefonden i indeværende år.



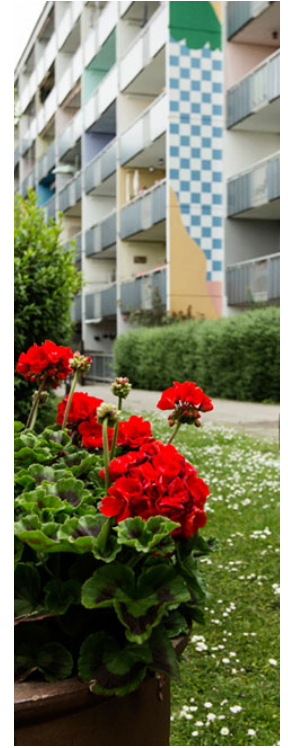
Afdeling 104
Grønnevang.

Afdeling 109
Smedetoften/Kleintofte.



Afdeling 111
Hjørnevænget.

Afdeling 113
Støberigården.



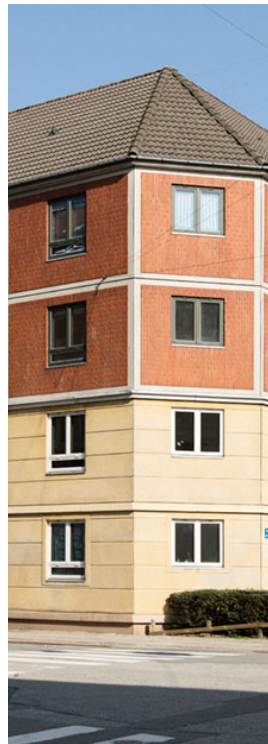
Afdeling 117
Kongens Bryghus I.

RENOVERINGSSAGER PÅ VEJ

Afdeling 127
Runddelen.



Afdeling 175
Rådmandsgade.



Afdeling 810
Geislersgade.



Afdeling 142
Mimersgade.



Afdeling 225
Ahornvænget.





BYGNINGSGENNEMGANG

Årets bygningsgennemgange har naturligvis været koncentreret om udarbejdelse af budgetoplæg for de istandsættelsesarbejder, der forventes at skulle gennemføres de kommende 10 år.

På bygningsgennemgangene har aftalen mellem regeringen, KL og BL om driftsbesparelser også været et tema, herunder en drøftelse af serviceniveau, eksempelvis trapperengøring og græsslåning. Drøftelserne vil fortsætte afdelingsvis og områdevis, både i det beboerdemokratiske system og mellem afdelingsbestyrelserne og driften.



UDBUD AF FLYTTELEJLIGHEDER

Gennemførelse af opmåling af flytteligheder med efterfølgende licitation på istandsættelse forløber efter planen.

Opmåling af lejligheder og digitalisering af tegninger er afsluttet, og der er gennemført licitation i driftsområderne Syd, Vest og Nord. For øjeblikket pågår licitation

for driftsområde Midt, herefter følger Nivå, og der sluttes af med Øst. Projektet afsluttes i september 2018.

Licitationen omfatter malerarbejde, rengøring og gulvslibning.

ANTENNEANLÆG

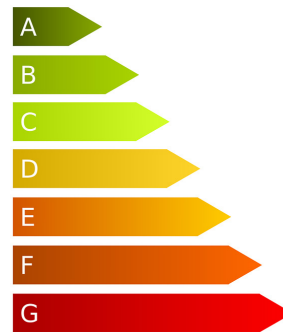
Flere afdelinger var allerede begyndt at renovere deres utidssvarende antenneanlæg, men en ny lovgivning, der gav mulighed for den enkelte beboer at fravælge levering af antennesignal, betød, at mange afdelinger nu var tvunget til at investere i ombygning eller fornyelse af antenneanlæg. Et stort antal afdelinger har derfor på afdelingsmødet skulle tage stilling til, om man ville ombygge de eksisterende anlæg eller satse på investering i helt nye anlæg. For alle har det gjort sig gælden-

de, at man har skulle tage en vurdering af investeringens størrelse i forhold til de behov, der forventedes at være de kommende år.

Flere afdelinger har i processen benyttet lejligheden til at opgradere deres anlæg, således at man kan imødekomme det stadig stigende krav om hurtigere internetopkoblinger.

ENERGISTYRINGSPROGRAM

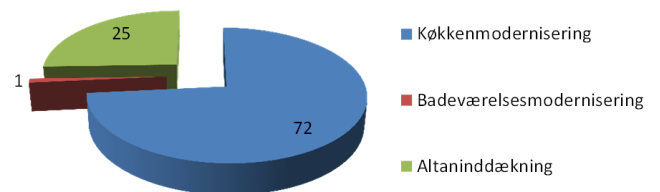
En forhøjelse af prisen på energistyringsprogrammet på flere hundrede procent betød, at VIBO i samarbejde med de øvrige parter i Energi og Miljø besluttede at indgå aftale med en ny leverandør af energistyringsprogrammer. Valget faldt på Keepfocus, der samlet set blev vurderet til bedst at kunne honorere de krav, som boligselskaberne i Energi og Miljø stillede.



INDIVIDUEL MODERNISERING

Ordningen, hvor den enkelte beboer selv kan beslutte moderniseringer i sin bolig gennem et lån i afdelingen, er stadig flittigt benyttet.

I perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 blev der gennemført i alt 72 køkkenmoderniseringer og 1 badeværelsesmodernisering og 25 altaninddækninger.



KILDESORTERING

Det stadig større fokus på genbrug og kildesortering har betydet, at mange kommuner har udrullet forskellige nye affaldsordninger. I driftsområde Nord har det bevirket, at flere afdelinger har måttet etablere affaldsgårde. I Københavns Kommune har udrulning af containere til flere affaldsfraktioner senest bioaffald givet en del udfordringer, idet det ikke har været muligt at forhandle med kommunen om, hvor de nye containere skulle placeres, hvilket i flere tilfælde har betydet, at fraktioner er blevet blandet sammen, hvorved formålet med kildesortering er gået tabt.



Affaldsgård i afdeling 110 - Gartnertoften.



VERSERENDE VOLDGIFTSSAGER

I forbindelse med fysisk opretning eller større vedligeholdelsesopgaver i VIBOs afdelinger opstår der i enkelte sager uenighed mellem entreprenør og VIBO. Disse konflikter løses som regel ved en forhandling mellem parterne. I sjældne tilfælde anlægges en voldgiftssag, hvor en uvildig voldgiftsret afgør konflikten. Voldgiftssager er bekostelige, tidskrævende og langvarige. I VIBO har vi pt. følgende voldgiftssager:

Afdeling 106 - Vognvænget

Sagen vedrører renovering af facadepartierne på afdeling 106, hvor det har vist sig, at der er farlige stoffer i facadepartierne, og det samtidig ikke er muligt at nedtage facadeelementerne i et stykke. Der er derfor tvist om dette med entreprenøren.

Der er blevet afholdt syns- og skønsforretning. På baggrund af syns- og skønsrapporten skal der nu tages stilling til, hvorvidt der skal anlægges en voldgiftssag mod entreprenøren, eller der skal søges en forligsmæssig løsning.

Afdeling 108 - Bogtryknergården og afdeling 127 - Runddelen

Efter udskiftning af vinduer og altandøre var der klager fra beboerne over træk og fugtindtrængning. Der er

blevet anlagt voldgiftssag og afholdt syns- og skønsforretning. Syns- og skønsmandens konklusion er, at vinduer og døre er uden fejl, men at der er sket fejl i forbindelse med monteringen.

Der er efterfølgende anlagt voldgiftssag mod entreprenøren. I det forløbne år har der været skiftsveksling. Sagen afventer at blive berammet til hovedforhandling.

Plejecenter i Humlebæk

I begyndelsen af 2017 ophævede Fredensborg Kommune den indgåede kontrakt med VIBO om opførelse af 50 ældreboliger med et tilknyttet plejecenter i Humlebæk. Der er antaget advokat, og det vurderes, at ophævelsen af kontrakten er uberettiget, hvorfor der er opstartet en sag mod Fredensborg Kommune.



ERFARINGSUDVEKSLING OG NY VIDEN

Formandsmøder

Der har i årets løb været afholdt 2 formandsmøder, hvor hovedemnerne for møderne var hhv. effektiv drift og det boligsociale arbejde. En vigtig del af møderne har dog også været erfaringsudveksling og drøftelser mellem formændene.

Temamøder

Der har i det forløbne år været afholdt tre temamøder i VIBO, hvoraf det ene blev afholdt som en ekskursion. Den 21. februar 2017 var overskriften for temamødet ”Effektiv drift”. Emnet for mødet var, hvilke muligheder og barrierer VIBO står med i forhold til effektivisering af driften i henhold til den aftale, der er indgået mellem regeringen, BL og KL om, at den almene boligsektor skal spare 1,5 mia. kr. frem til 2020.

Den 10. juni 2017 blev der afholdt ekskursion til VIBOs nye afdeling Samuels Hus og til Økosamfundet Dyssekilde ved Hundested. Sidstnævnte har fokus på bæredygtighed, tolerance og økologi og arbejder med alternativt beboerdemokrati. Formålet med ekskursionen var at give bestyrelsesmedlemmer inspiration til deres bestyrelsesarbejde.

Den 29. august 2017 var overskriften for temamødet ”Digitale afdelingsmøder”. Emnet for mødet var erfaringerne med at supplere det traditionelle afdelingsmø-

de med digitale løsninger med henblik på at inddrage flere beboere i beboerdemokratiet.

Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Den 6. og 7. oktober 2017 blev den årlige konference for VIBOs afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdt. Her var der fokus på det gode liv, fremtidens beboerdemokrati, og hvordan man nedbryder fordomme mellem mennesker gennem det personlige møde og dialog.

Kurser

Endelig er der blevet afholdt to kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Den 21. marts 2017 var emnet afdelingshjemmesider, hvor medlemmer af afdelingsbestyrelserne fik information om brug og redigering af afdelingshjemmesider, og de kunne til kurset desuden arbejde på hjemmesiderne på en computer.

Den 6. april 2017 var emnet drift og økonomi. Kurset blev afholdt for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og for medlemmer, der gerne ville opfriske sammenhængen mellem bygningsgennemgange, budgetter og regnskab.



Økosamfundet Dyssekilde.



BOLIGSOCIALE INITIATIVER

Aktiviteter i de boligsociale helhedsplaner

I 2017 har der været plads til en række nye boligsociale tiltag. Herunder har der været arbejdet på at få en ny afdeling, AABs afdeling 58 med i helhedsplanen på Nørrebro, Os fra Mimerskvarter. Afdelingen er beliggende på Tagensvej/Heimdalsgade og har 236 lejemål og ca. 660 beboere. Der har siden foråret været afviklet en række arrangementer i samarbejde med den aktive bestyrelse i afdelingen, og der vil frem til næste helhedsplan, som starter den 1. marts 2018, være forskellige indsatser med fokus på særligt børn og unge, men også generelle fællesskabende aktiviteter for alle beboere.

I Nivå Nu er ”Madkassen” et nyt projekt, som er startet op i 2017. Madkassen har til formål at bekæmpe madspild og hjælpe økonomisk trængte beboere. Frivillige fra lokalområdet afhenter to gange om ugen varer, der ikke længere kan sælges i den lokale Netto og uddeler herefter varerne i Madkassen til økonomisk trængte beboere. Nivå Nu aflønnede en projektleder i opstartsfasen, men i efteråret overgik det til at køre på frivillig basis under foreningen Madkassen, som står for udlevering af mad i både Nivå og Humlebæk. Madkassen har både skabt kontakt til nye frivillige og til beboere, som ikke tidligere



Frivillige i Madkassen.

har benyttet sig af aktivitetstilbuddene i Nivå Nu. Endelig har to medarbejdere fra Amagerbro Helhedsplan taget initiativ til et netværk for boligsociale medarbejdere, der arbejder med udsatte familier. Netværket giver mulighed for erfaringsudveksling og har udviklet sig til et landsdækkende netværk.

Udarbejdelsen af de nye helhedsplaner

Med udgangen af 2017 udløber den boligsociale helhedsplan i Nivå, og i februar 2018 udløber de boligsociale helhedsplaner for Amagerbro og Nørrebro. Der er opnået positive resultater igennem de sidste fire år, men da der fortsat er brug for en boligsocial indsats i boligområderne indenfor forebyggelse og forældreansvar, tryghed og trivsel samt uddannelse og beskæftigelse, er der søgt om støtte hos Landsbyggefonden til at fortsætte arbejdet de næste fire år. Helhedsplanen i Nivå er således blevet prækvalificeret til et samlet beløb på 16.250.000 kr., imens Amagerbro og Nørrebro er blevet prækvalificeret til henholdsvis 19.334.000 kr. og 10.640.000 kr. De endelige helhedsplaner er fremsendt til Landsbyggefonden i efteråret. Udover de tre helhedsplaner, som VIBO administrerer, deltager boligforeningen også i helhedsplanen ’Vores kvarter’ på ydre Nørrebro, som ligeledes i år er blevet prækvalificeret til endnu en fireårig periode med opstart i marts 2018.

Den nye struktur for boligsocialt arbejde

Med tilsagnet om økonomiske midler til nye boligsociale helhedsplaner følger et krav om en ny organisering af helhedsplanerne. Denne har til formål at sikre en ledelsesmæssig involvering både i boligorganisationer og kommuner. Det betyder, at der udover de eksisterende lokale styregrupper/følgegrupper for helhedsplanerne, hvor afdelingsbestyrelserne deltager, nu også er en boligsocial bestyrelse med repræsentanter for boligorganisationerne og kommunen. I København er der en bestyrelse for hver bydel samt en overordnet bestyrelse med deltagelse af alle involverede boligforeninger, der har boligsociale helhedsplaner. Bestyrelserne kan tage beslutninger om ændringer i aftaler vedr. samarbejde, mens overordnede beslutninger stadig skal godkendes i Landsbyggefonden.



UDVIKLINGS-PROJEKTER

Indvielse af nye uderum i Charlottekvarteret

I august måned 2017 blev Infrastrukturprojektet Råderum i Charlottekvarteret færdiggjort, og det nyetablerede parkstrøg med nye uderum og aktiviteter til alle blev taget i brug af områdets beboere og brugere. Indvielsen blev markeret med et stort arrangement med taler, rundvisninger og klipning af den røde snor. Her deltog VIBOs formand Jackie Lauridsen og kom i sin tale ind på, hvordan de nye uderum har styrket Charlottekvarteret som et unikt boligområde, der er godt på vej til at blive bundet sammen med det omgivende Hedehusene. "Råderum i Charlottekvarteret" er udført i et samarbejde imellem VIBO, Domea og Høje-Taastrup Kommune med støtte fra Landbyggefondens infrastrukturpulje og Realdania med en samlet finansiering på 52 mio. kr.

Endvidere blev miljøprojektet i Charlotteager I og II færdigmeldt i juli måneden. Et projekt der kan betragtes som en forlængelse af "Råderum i Charlottekvarteret" og dermed en forbedring af de helt nære uderum omkring de to boligafdelinger, som infrastrukturprojektet ikke berører, herunder indgangspartier, stisystemer, grønne forbindelser, gårdrum og legepladser.

Infrastrukturprojekt i Nivåhøj under etablering

Borgmester i Fredensborg Kommune, Thomas Lykke Pedersen tog i marts måned første spadestik til det store infrastrukturprojekt i Nivåhøj, som skal være med til at skabe en bedre sammenhæng imellem boligområdet og den omkringliggende by. For at opnå dette skal boligområdet udvikles igennem reovering og udvikling af stisystemer, et nyt torv, en ny stor fællesplads og en multibane samt bearbejdelse af beplantning og ny skiltning, der viser vej til tilbud i den omkringliggende by og til de tilbud og institutioner, der ligger i boligområdet. De mange nye aktiviteter vil naturligt skabe mere liv i boligområdet, som sammen med en bedre belysning vil være med til at øge tryktheden.



Nye uderum i Charlotteager.



Nye staudebede i Charlotteager.



Klatretårn i Charlotteager.



Multibanen stod færdig i september, hvor den blev indviet af beboere, og det resterende projekt forventes færdigt i det tidlige forår 2018. Projektet er finansieret af Landsbyggefondens infrastrukturpulje og Fredensborg Kommune og har en samlet finansiering på 23 mio. kr.

Udarbejdelse af strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup

VIBO har indgået et samarbejde med Høje-Taastrup Kommune, Domea og KAB om udviklingen af en strategisk udviklingsplan for de tre udsatte boligområder i Høje-Taastrup Kommune; Gadehavegaard, Taastrupgaard og Charlotteskvarteret. Projektet er støttet af Realdanias kampagne By i balance, og målet er, at de tre boligområder frem imod 2040 skal omdannes til velfungerende byområder med en robust social balance, lokal stolthed og inkluderende fællesskaber, der giver alle lige adgang til beskæftigelse, uddannelse og et aktivt fritidsliv. Der har i mange år fungeret et positivt boligsocialt samarbejde med kommunen i forhold til at løfte de udsatte boligområder. Med den strategiske udviklingsplan er ønsket at koble dette arbejde til de eksisterende byudviklingsprojekter, den regionale- og nationale udvikling og på nye måder forsøge at løfte i flok.

Løbende deltagelse i konkurrencer

VIBO deltager løbende i konkurrencer, og senest har der været afholdt konkurrence om små almene familieboliger i Egedal Kommune, almene familieboliger i Bavne Ager Vest i Gilleleje og om prækvalifikation af grundkapital hhv. i Høje-Taastrup Kommune og i Frederiksberg Kommune.

VIBO fik gode tilbagemeldinger på de to projekter i Egedal Kommune og i Gribskov Kommune, men vandt desværre ikke. VIBO vil løbende byde ind, når disse muligheder byder sig igen.

Koncept for almene boliger

Der arbejdes med udvikling af et koncept for almene boliger i VIBO. I samarbejde med arkitektfirmaet Arkitema udarbejdes der et koncept for en kompakt bybolig og for en fleksibel bolig, der retter sig mere til forstæderne. Dette koncept kan anvendes i forbindelse med prækvalifikationer, konkurrencer mv.



Den nye multibane i Nivåhøj.

Fremtidssikring

VIBO er i gang med udarbejdelse af en skitse til, hvorledes fremtidssikringen skal udføres for de enkelte afdelinger. Der arbejdes ud af tre ligeværdige spor, A. Drift og vedligehold, B. Udvikling og attraktivt bomiljø og C. Boligafdelingerne på langt sigt. Der arbejdes på nuværende tidspunkt overordnet med indholdet, hvor i processerne, de enkelte afdelingsbestyrelser og beboere skal inddrages.

Forsøg med digital understøttelse af afdelingsmødet

I indeværende år gennemførte VIBO det første forsøg med en digital løsning til at understøtte det traditionelle afdelingsmøde. Forsøget blev gennemført i afdeling 114, Lerfosgade på Amager, og det indbefattede både en mulighed for at stille og debattere forslag på en digital platform inden afdelingsmødet samt muligheden for at stemme digitalt efter afdelingsmødet. Forsøget blev gennemført af firmaet Assembly Voting, der har stor erfaring med digitale afstemninger også uden for den almene sektor. Afdelingsbestyrelsen var med i dialogen med Assembly Voting om at få tilpasset forsøget til afdeling 114. Forsøget viste et fint resultat med hensyn til antallet af afgivne stemmer, og der vil blive gennemført endnu et forsøg i afdelingen i 2018.



UDLEJNING - STATUS

Fraflytning & genudlejning

I perioden fra den 1. juli 2016 – 30. juni 2017 er der sket genudlejning af 512 boliger, svarende til en genudlejningsfrekvens på 9,40.

Antallet af fraflytninger er faldet med 0,31 % i forhold til sidste år.

Det er også positivt at bemærke, at i perioden fra den 1. juli 2016 – 30. juni 2017 har 28,19 % af vores beboere, som har opsagt deres bolig, valgt at bo en ny bolig i VIBO.

Fleksibel udlejning

Der har i perioden været aftale om fleksibel udlejning i København, Frederiksberg, Høje-Taastrup og Fredensborg Kommuner.

- Aftalen med Københavns Kommune løber frem til den 31. december 2018.
- Aftalen med Frederiksberg Kommune løber frem til den 31. december 2019.

- Aftalen med Høje-Taastrup Kommune løber frem til den 30. april 2018.
- Aftalen med Fredensborg Kommune løber frem til den 31. december 2017.

Der er med Fredensborg og Høje-Taastrup Kommune igangsat indledende forhandlingsmøder om rammeaftaler gældende for flere boligorganisationer.

Ventetid på boliger

Et mindre fald i fraflytninger og væsentligt flere ansøgere, som er aktivt boligsøgende hos os i forhold til året før, betyder også, at ventetiden på en bolig i VIBO er blevet lidt længere for ansøgerne.

Antal ansøgere

Pr. 1. juli 2016 havde VIBO 10.758 medlemmer, heraf var 5.774 aktivt boligsøgende.

Pr. 1. juli 2017 havde VIBO 10.991 medlemmer, heraf var 6.098 aktivt boligsøgende.

Udsættelser

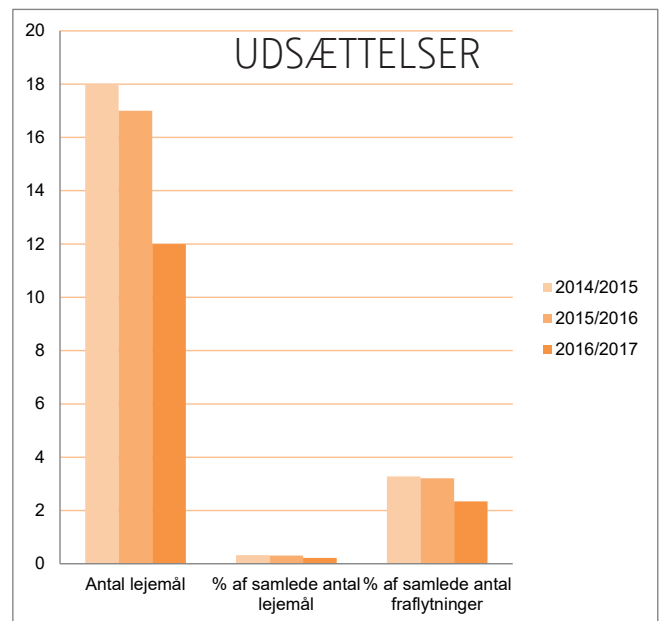
Udsættelserne er sket på baggrund af huslejerestance.

For året 2014/2015 blev 18 beboere udsat af deres bolig, svarende til 0,33 % af samlede antal boliger og svarende til 3,28% af samlede antal fraflytninger.

For året 2015-2016 blev 17 beboere udsat af deres bolig, svarende til 0,31 % af samlede antal boliger og svarende til 3,21% af samlede antal fraflytninger.

For året 2016-2017 blev 12 beboere udsat af deres bolig, svarende til 0,22 % af samlede antal boliger og svarende til 2,34 % af samlede antal fraflytninger.

Det er en positiv udvikling, at antallet af udsættelser fortsat er nedadgående. Dette kan skyldes flere tiltag, som er iværksat for at nedbringe antallet af udsættelser, f.eks. ændring af betalingsfristen for betaling af husleje og muligt brug af gældsrådgivning.



Beboerklagenævnsager

For perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017 er der indbragt følgende antal sager til behandling i Beboerklagenævnet:

Vand- og varmeregnskaber:

- 7 sager er indbragt, heraf er 4 sager vundet, 1 sag tabt, 1 sag delvis tabt, og 1 sag afventer afgørelse.

Flytteopgørelser:

- 4 sager er indbragt, heraf er 3 sager vundet, og 1 afventer afgørelse.

Husordenssager:

- 2 sager er indbragt, heraf er 1 sag vundet, og 1 sag er annulleret.

Boligretssager

For perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017 er der indbragt følgende antal sager til behandling i boligretten:

- 4 sager er indbragt, heraf er 4 vundet med dom eller tilkendegivelse.

Boligkonflikten

Boligkonflikten er et projekt, som VIBO er med i sammen med andre boligorganisationer. Den frivillige konfliktmægling udføres af højtuddannede og erfarne mæglere og er et gratis og fortroligt tilbud for beboere, som er indblandet i typiske nabostridigheder.

For perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017 har der været planlagt 5 mæglingsmøder, heraf er der afholdt 2 mæglingsmøder, og 3 konfliktmæglinger blev inden mødet annulleret af beboerne.

MARKEDSFØRING

Udlejning

Der er fortsat fokus på udlejning af VIBOs boliger, og der holdes nøje øje med, at boligerne udlejes til tiden, og at der er ansøgere på ventelisten til de ledige boliger. Der laves løbende vurderinger af, om der er behov for at iværksætte udlejningskampagner eller iværksætte imagekampagner for VIBO.

Internet

VIBO har i maj måned 2017 fornyet aftalen med et firma om søgemaskineoptimering. VIBO har til stadighed med firmaets assistance fået løftet over 60 % af søgeordene til bedre placering på Google. Det betyder, at tilgangen til VIBOs hjemmeside er optimeret.

Reklameartikler

Som et reklameindslag er der indkøbt powerbanks til mobiltelefoner og tablets mv. i et design, som opfylder den grafiske linje i VIBO. Det blev besluttet, at designet skulle omhandle beboerdemokrati i VIBO, og powerbanks blev for første gang udleveret til bestyrelsesmedlemmerne på bestyrelseskonferencen i oktober måned 2017.



VIBOs stand på Housing Fair i 2016

Housing Fair

VIBO deltog i arrangement Housing Fair den 30. november 2016 og den 4. april 2017 i Gyldenløvesgade 11 i København K. Det er et arrangement, som er målrettet udenlandske talenter, som kommer til Danmark for at studere eller arbejde, og de skal informeres om boligmarkedet i Danmark og naturligvis særligt om VIBO. Der var begge gange meget stort fremmøde og interesse for VIBO. Der blev på dagene tilbudt gratis opskrivning og udleveret VIBO cykelkurve- og sadelbetræk til de besøgende.

VIBO deltager igen den 2. november 2017 til arrangementet Housing Fair, som denne gang afholdes i Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, 1787 København V.



Seneste reklameartikel er en powerbank.

INFORMATION

Hjemmesiden

VIBOs hjemmeside er fortsat den primære informationskilde i VIBO, men efterhånden stærkt suppleret af Facebook, som har vist sin helt store styrke indenfor her og nu nyheder.

Hjemmesiden udvikles fortsat og opdateres jævnligt. En af de væsentligste ændringer er, at det er muligt at se typetegninger på af de enkelte lejemål i afdelingerne.

Herudover udvides faciliteterne løbende, og det er nu muligt under stamdata at se den enkelte afdelings energimærke.

Den 21. marts 2017 blev der afholdt kursus i afdelingshjemmesider, hvor målet er, at afdelingsbestyrelserne bliver bedre til egen behandling af afdelingshjemmesiderne. Kurset i afdelingshjemmesider vil løbende blive afholdt, næste gang i foråret 2018.

Facebook

VIBOs Facebookside har et stabilt stigende antal følgere og anvendes løbende til formidling af her og nu nyheder.

VIBO har i 2017 anvendt Facebook som nyhedsmedie og i markedsføringsammenhæng i forbindelse med markering af VIBOs nye boligafdeling 827 - Samuels Hus.

Digitale nyhedsbreve

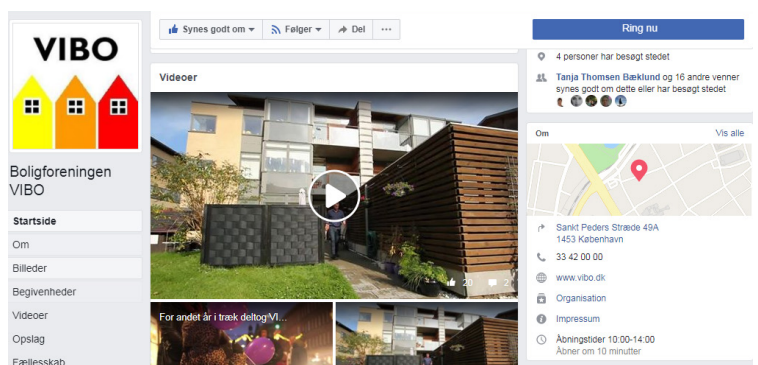
Nyhedsbrevet VI&VIBO udsendes elektronisk med 4 numre pr. år.

Nyhedsbrevets målgruppe er afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere, der via nyhedsbrevet kan blive opdateret om, hvad der sker i vores boligorganisation.

Tidligere numre af VI&VIBO kan ses på VIBOs hjemmeside.



VIBOs hjemmeside.



VIBOs Facebookside.



VIBOs nyhedsbrev VI&VIBO.

ØKONOMISK BERETNING

Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et underskud på t.kr. 959, som dækkes af arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 27.790 mod budgetteret t.kr. 26.878. Merudgifterne under personaleudgifterne skyldes øget bemanning i byggeadministrationen samt merudgifter under kontorholdsudgifter, hvor der i regnskabsåret er købt IT-program til Beboerweb.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 98 til medarbejdertilfredshedsundersøgelser.

Renteindtægter i regnskabsåret før fordeling har udgjort t.kr. 6.020, hvoraf t.kr. 4.640 er tilbagebetalt til afdelingerne. Mellemsgning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 1,225%. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har også i regnskabsåret 2016/2017 været præget af det meget lave og til tider negative renteniveau, hvorfor det opnåede renteafkast anses som yderst tilfredsstillende.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 457.652, og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 399.414.

Der er i 2016/2017 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 48.896. Tilskud vedrører ydelsesstøtte, tab ved lejeledighed og fraflytninger, tilskud til boligsociale helhedsplaner og øvrige tilskud til afdelinger og projekter.

Boligorganisationens egenkapital udgør pr. 30. juni 2017 t.kr. 97.192. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 54.283 og arbejdskapitalen t.kr. 42.909. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 24.490. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 41.653. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 11.194, ligesom administrationsejendommen i Sankt Peders Stræde er noteret under den bundne del af dispositionsfonden. Fra arbejdskapitalen er materielle og finansielle anlægsaktiver i alt t.kr. 1.256 opført som bunden del.

Andre forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet forhold, der påvirker boligorganisationens eller afdelingernes økonomiske stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forrentning

Afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået renteresultat for regnskabsåret. Det opnåede renteresultat inkl. kursgevinster/-tab har udgjort 1,225 %. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationer

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2017 bortset fra udtrukne obligationer juli 2017, som er optaget til kurs 100. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen under renteindtægter.

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen Sankt Peders Stræde optages til anskaffelsværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Administrationsejendommen afskrives over forventede levetid.

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsværdier med fradrag af samlede afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Udlån og deposita optages til den værdi, hvormed der er foretaget udbetaling.

Tilgodehavende renter

Der medtages i regnskabet tilgodehavende renter fra sidste rentetilskrivning til balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Årsregnskab 2015/2016 t.kr.	Årsregnskab 2016/2017 t.kr.	Urevideret budget 2016/2017 t.kr.	Urevideret budget 2017/2018 t.kr.
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelseshonorarer	250	252	250	250
501 Bestyrelseshonorarer, nybyggeri	0	125	0	0
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	338	375	233	300
511 Personaleudgifter	18.649	19.597	18.767	20.573
513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	3.931	4.883	4.676	4.610
514 Kontorlokaleudgifter	1.823	1.879	2.008	2.031
515 Afskrivninger, driftsmidler	208	238	400	380
521 Revision	439	441	544	571
520 Bruttoadministrationsudgifter	25.638	27.790	26.878	28.715
531 Tilskud afdelinger	0	2.902	2.900	2.900
532 Renteudgifter	9.979	4.640	2.800	7.600
533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	59.344	63.688	53.000	61.000
540 Samlede ordinære udgifter	94.961	99.020	85.578	100.215
541 Ekstraordinære udgifter	501	99	0	0
550 Udgifter i alt	95.462	99.119	85.578	100.215
551 Overskud	67	0	0	0
560 Udgifter og overskud i alt	95.529	99.119	85.578	100.215
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	17.327	20.564	20.536	21.065
2. Eksterne foretagender	1.617	1.688	1.860	1.650
602 Lovmæssige gebyrer	3.180	3.009	3.392	3.000
603 Renteindtægter m.v.	11.860	6.020	4.000	9.500
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	59.344	63.688	53.000	61.000
605 Byggesagshonorarer, nybyggeri	0	408	0	0
606 Byggesagshonorarer, renovering	1.369	1.246	1.090	3.000
607 Diverse indtægter	832	1.537	1.700	1.000
610 Ordinære indtægter i alt	95.529	98.160	85.578	100.215
621 Årets underskud	0	959	0	0
630 Indtægter i alt	95.529	99.119	85.578	100.215



Balance pr. 30. juni 2017

	30. juni 2017 t.kr.	30. juni 2016 t.kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationsbygning	18.599	18.732
702 Inventar	467	479
704 IT-anlæg	782	539
Finansielle anlægsaktiver		
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	11.953	6.921
719 Andre finansielle anlægsaktiver	6	6
720 Anlægsaktiver i alt	31.807	26.677
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
721.1 Afdelinger i drift	19.707	22
722 Afdelinger under opførelse	163	12.461
726 Andre tilgodehavender	413	217
727 Forudbetalte udgifter	11	380
730 Tilgodehavender renter	2.931	2.599
731 Værdipapirer	457.652	474.936
732 Likvidebeholdninger		
1. Kassebeholdning	42	56
2. Bankbeholdning	13.640	6.180
740 Omsætningsaktiver i alt	494.559	496.851
750 Aktiver i alt	526.366	523.528
Passiver		
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	54.283	74.316
805 Arbejds kapital	42.909	43.868
810 Egenkapital i alt	97.192	118.184
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	399.414	370.667
825 Leverandørgæld	1.764	1.408
826 Skyldige omkostninger m.v.	1.159	1.181
827 Afsætninger	3.139	3.792
829 Feriepengeforpligtelse	2.121	1.981
830 Anden kortfristet gæld	21.577	26.315
840 Kortfristet gæld i alt	429.174	405.344
850 Passiver i alt	526.366	523.528
Eventualforpligtelser		

UAFHÆNGIG REVISORERKLÆRING



Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2017 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter. Regnskabssammendraget er uddraget af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 26.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Regnskabssammendraget og vores erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab og vores erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede årsregnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede årsregnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer, bortset fra fremhævelse af forhold vedrørende ej reviderede budgettal, i vores revisionspåtegning af 26. oktober 2017 om det reviderede årsregnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 26.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision (ISA 810), Opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 26. oktober 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

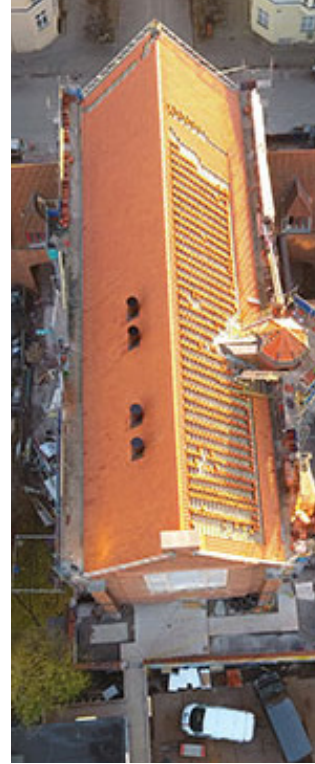
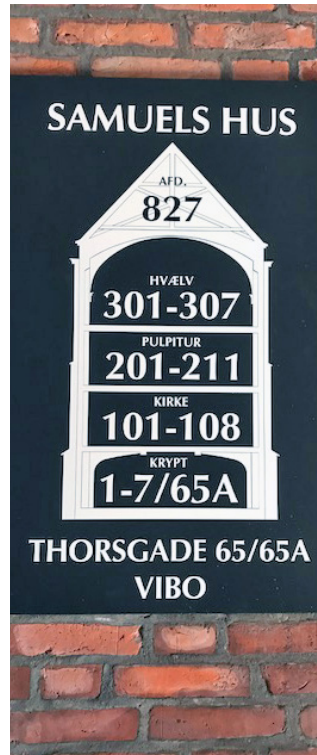


Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor



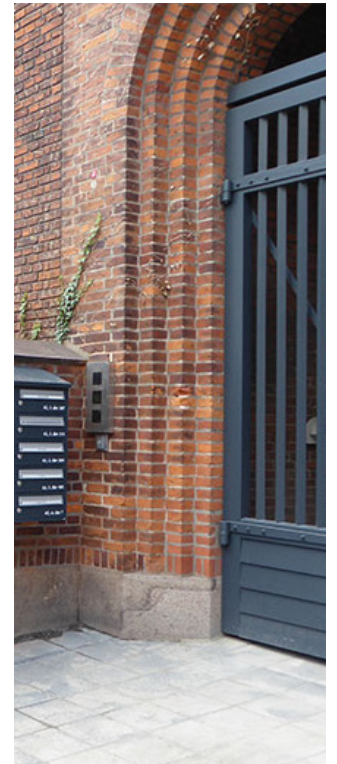
Set fra Thorsgade.

Informationsskilt.



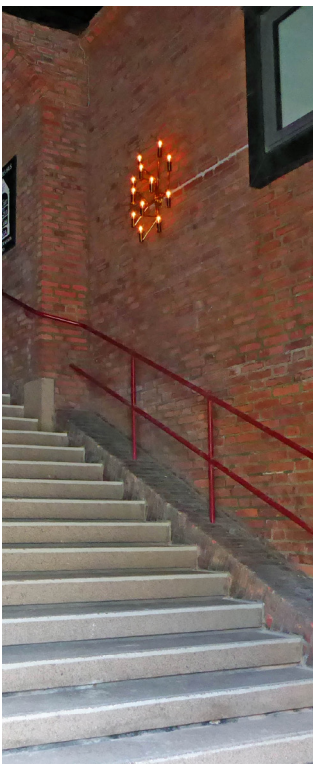
Under tagrenoveringen.

Indgang fra gaden.



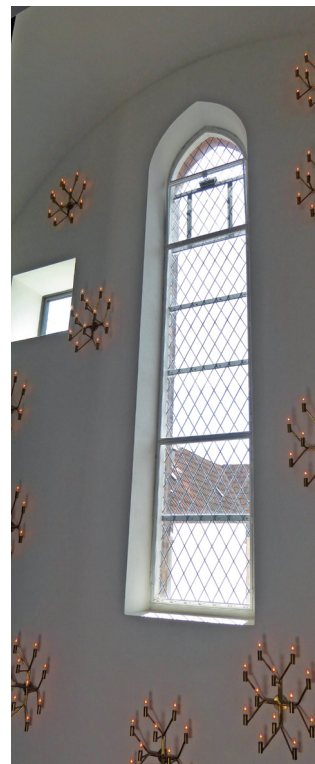
SAMUELS HUS, AFDELING 827

- fra kirke til boliger



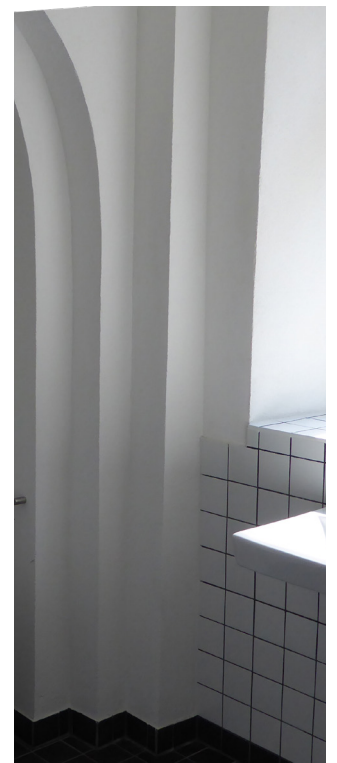
Trappen op til indgangen.

Indendørs trappeopgang.



Vinduesparti.

Hvælving i badeværelse.



VIBO



Boligforeningen VIBO
Sankt Peders Stræde 49 A
1453 København K

Kontakt:
Telefon 33 42 00 00
Mail vibo@vibo.dk

Ekspeditionstid:
Mandag - torsdag kl. 10 - 14
Fredag kl. 10 - 13

Info:
CVR-nr. 36 51 17 10
EAN-nr. 5790002192685