

VIBO

ÅRSBERETNING 2023



Foto 1 - Violinbuen II, 65 nye boliger på vej i Hillerød

Dette er den trykte version af VIBOs årsberetning 2023.
Du finder den fulde online-udgave på:

<https://beretning2023.viboudgivelser.dk/>

VIBO



Indhold

1. Indledning	3
Arbejdet i VIBOs udvalg	3
Fremtiden.....	5
2. Samarbejde med BL og kommunerne	7
Samarbejdet med BL	7
Samarbejdet med kommunerne	7
Samarbejde med BL og kommunerne	8
3. Boligpolitik og ny lovgivning	9
4. Målsætningsprogram og handleplan 2020 - 2025	11
5. Erfaringsudveksling og ny viden.....	13
6. Digitalisering og kommunikation.....	15
7. Egenkontrol.....	17
8. Boligsociale initiativer	18
Boligsociale helhedsplaner.....	18
Biodiversitet og naboskab	18
Puljer og fonde.....	19
9. Nybyggeri.....	20
10. Fysiske helhedsplaner	22
Genhusning.....	22
Status på helhedsplaner	22
11. Fokus på drift	26
Afdelingsmøder.....	26
Den årlige bygningsgennemgang	26
TDC-Fiber	28
Energipriser og energistyring	28
Verserende voldgifts- og retssager.....	29
Renoveringssager	29
12. Status på udlejning af boliger	33
Fraflytning og gendulejning	33
Beboersager	33
13. Økonomisk beretning	35
Anvendt regnskabspraksis	36
Resultatopgørelse for perioden	37
Balance pr. 30. juni 2023.....	39
Den uafhængige revisors erklæring	41
Bilag 1: Samlede driftsudgifter 2021/2022 samt 4 års budgetterede måltal	42

1. Indledning

Organisationsbestyrelsen

På VIBOs ordinære repræsentantskabsmøde d. 24. november 2022 blev Birgitte Langballe genvalgt som formand.

Bestyrelsesmedlemmerne Ismet Dzemaili og Tina Belsø blev begge genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen består herefter uændret af:

Formand

- Birgitte Langballe, afd. 107, Vennemindevej I, valgt for to år 2022

Næstformand

- Frank Jensen, afd. 114, Lerfosgade, valgt for to år 2021

Bestyrelsesmedlemmer

- Flemming Kristensen, afd. 135, Charlotteager II, valgt for to år 2021
- Tina Belsø, afd. 140, Televænget II og III, valgt for to år 2022
- Lone Karas Heftholm, afd. 142, Bagergården, valgt for to år 2021
- Ismet Dzemaili, afd. 810, Geislørgade, valgt for to år 2022
- Lisa Andersen, medarbejderrepræsentant, valgt for to år 2023



Foto 2 - VIBOs organisationsbestyrelse trak i løbetrøjerne på bestyrelseskonferencen i maj 2023

Arbejdet i VIBOs udvalg

Byggeudvalget

Byggeudvalget har fortsat fokus på at følge op på de fysiske helhedsplaner, som Landsbyggefonden godkendte i 2020. Det drejer sig om helhedsplaner i afdelingerne: 104 Grønnevang, 107 Vennemindevej I, 111 Hjørnevænget, 113 Støberigården, 127 Runddelen I og II, 175 Rådmandsgade, 225 Ahornvænget samt 810 Geislørgade.

I 2023 har Landsbyggefonden derudover godkendt fysiske helhedsplaner i afdelingerne 121 Charlotteager I og 135 Charlotteager II.

At have så mange godkendte fysiske helhedsplaner i pipeline samtidig er udfordrende. Den helt store udfordring med, at der påregnes genhusning i de fleste af de planlagte renoveringer, har resulteret i, at der er indført udlejningsstop i flere af VIBOs afdelinger, hvor de ledige lejligheder udlejes på midlertidige kontrakter, indtil boligerne skal anvendes som genhusningsboliger i forbindelse med renovering af de afdelinger, der har fået godkendt en fysisk helhedsplan.

Byggeafdelingen har deltaget i flere bud på opførelse af nye boliger, og i august 2023 vandt VIBO konkurrencen om at opføre ca. 65 almene familieboliger beliggende i Hillerød. Det forventes fortsat, at der skal opføres 31 nye familieboliger på Amager (Astas Have), og der arbejdes videre med at opføre ca. 60 ældreboliger i Valby i en delegeret bygherremodel.

Kommunikationsudvalget

Opfølgning på beslutningen om at VIBO skal have ny hjemmeside er blevet fulgt tæt men også med en konstatering af, at arbejdet med at udvikle en ny hjemmeside til VIBO er mere kompliceret end påregnet. Tidsplanen er overskredet, men målet er fortsat en ny hjemmeside, som er mere brugervenlig end den nuværende. Arbejdet med en ny hjemmeside er beskrevet særskilt i beretningen.

Også beslutningen om, at VIBO som en del af VIBOs kommunikationsstrategi skal have en egen app, er fulgt tæt og første del er færdig, så beboerne i VIBO blandt andet kan se kontaktoplysninger, husleje, egne dokumenter og afdelingsdokumenter. Andet trin, hvor appen udvides til egentlig tovejskommunikation, planlægges at blive iværksat i 2024.

Uddannelse og boligsocialt udvalg

Kommunerne fastholder fortsat deres bevillinger til de boligsociale helhedsplaner på det niveau de lå på, inden det politisk blev besluttet at skære i bevillingerne fra Landsbyggefonden. Tendensen med at bevillingerne i stigende grad går til bydækkende indsatser fortsætter, og der er et øget fokus fra kommunerne og Landsbyggefonden på, at indsatserne skal have et bystrategisk sigte.

Organisationsbestyrelsen følger fortsat op på de boligsociale indsatser og bakker op om, at der fortsat sker et boligsocialt arbejde i de VIBO-afdelinger, der har behov herfor.

Et nyt punkt, som er taget op i uddannelse og boligsocialt udvalg, er biodiversitet og naboskab. VIBO har styrket bemanningen ved at ansætte en projektleder med specielt kendskab til biodiversitet, hvilket har givet afdelingsbestyrelserne øget mulighed for at få rådgivning om, hvordan de kan arbejde med biodiversitet og naboskab i afdelingerne.

Udvalget planlægger også tema- og formandsmøder. Tilslutning til både tema- og formandsmøder har været nedadgående både sidste år og i indeværende år. Dette har medført en drøftelse af form og indhold, hvilket der vil blive arbejdet videre med i den kommende periode.

Driftsudvalget

Individuel modernisering, evaluering af afdelingsmøder, afdelingsmødets gennemførelse, fokus på årsgennemgang, hvor tryghedsvandringer er et fast punkt i ulige år, flyttesyn, TDCs fibernet, eksterne bygningsgennemgange, emnerne er mange i VIBOs driftsudvalg, hvor drøftelserne har til formål at sætte fokus på drift.

Det er også i driftsudvalget, at der evalueres på organisationsbestyrelsens deltagelse som dirigenter på de afdelingsmøder, hvor afdelingsbestyrelsen har ønsket om en ekstern dirigent. En ordning som organisationsbestyrelsen ønsker at fortsætte med, og som giver et unikt indblik i, hvordan det står til i de enkelte afdelinger.

Midlertidige udvalg

Ud over de bestående udvalg har organisationsbestyrelsen i år nedsat tre midlertidige udvalg:

Hjemmesideudvalg, der i perioden har haft et helt specielt fokus på udviklingen af VIBOs nye hjemmeside.

Målsætnings- og beboerdemokratiudvalg, der i perioden har haft helt specielt fokus på, hvordan vi med baggrund i VIBOs målsætningsprogram kan gøre VIBOs beboerdemokrati endnu bedre.

Jubilæumsudvalg, der har haft helt specielt fokus på afviklingen af VIBOs 50-års jubilæum i 2024.

Som det fremgår, er der her tale om midlertidige udvalg. Hjemmesideudvalget nedlægges, når den nye hjemmeside går i drift. Målsætnings- og beboerdemokratiudvalgets arbejde vil blive implementeret i de bestående udvalg og nedlægges, når det vurderes, at dette er sket. Jubilæumsudvalget nedlægges, når VIBOs 50-års jubilæum er afviklet i maj 2024.

Udvalgene refererer til organisationsbestyrelsen.

Fremtiden

Organisationsbestyrelsens primære fokuspunkter for den kommende periode er:

- VIBO skal have ny direktør i 2024. VIBOs nuværende direktør Kaare Vestermann stopper ved udgangen af maj måned 2024, og organisationsbestyrelsen har opstartet arbejdet med henblik på, at der i 2024 bliver ansat en ny direktør for VIBO.
- VIBOs 50-års jubilæum afholdes fredag d. 3. maj 2024, og organisationsbestyrelsen har opstartet arbejdet med at planlægge jubilæet.
- Hvordan skal vi fremover tilrettelægge erfaringsudveksling i VIBO. Vi tror fortsat på, at formandsmøderne er et godt forum, og vi vil også fortsat arbejde med temamøder og ekskursioner samt selvfølgelig også fortsætte med den årlige afdelingsbestyrelseskonference. Men vi vil også fortsætte en beboerdemokratisk debat, der handler om andre måder, vi kan styrke beboerdemokratiet i VIBO på. Det ser vi frem til.
- Der er sket meget inden for digitalisering, og det er en udvikling, vi fortsat vil følge, med henblik på at VIBO bedst muligt kan udnytte de muligheder, øget digitalisering kan give inden for administration og bygningsdrift.
- Kunstig intelligens/AI er et varmt emne og bruges flittigt i hele samfundet. I VIBO er vi i samarbejde med BL, kolleger i branchen samt eksterne samarbejdspartnere i færd med at finde ud af, hvordan vi på effektiv og sikker vis kan benytte os af kunstig intelligens/AI på tværs af sektoren.
- Nye udlejningsaftaler er under vedtagelse og vil have virkning fra d. 1. januar 2024. De aftaler der indgås er sket i samarbejde med kommuner, BL samt vores kolleger i de kommuner, hvor vi er beliggende. De efterfølgende individuelle aftaler bygger primært på fortsat fleksible udlejningskriterier, der tilgodeser en yderligere styrkelse af beboersammensætningen i VIBOs afdelinger.



- Der skal følges op på aftalerne om effektiv drift, og det skal vurderes, om der i VIBO kan ske yderligere tiltag, der understøtter den aftale, der er indgået mellem regeringen, kommunerne og BL, om at vi skal se på den måde, vi arbejder på med henblik på, at vi fortsat kan holde huslejerne i ro.
- Vi vil fortsat gerne have tilvækst i boliger, og vi vil fortsat deltage i konkurrencer, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt.

Det har på mange måder været et spændende år. Inflationen har været tårnhøj og givet store udfordringer i vores samfund. For VIBOs vedkommende har den økonomiske udvikling tæret på både afdelingernes og VIBOs egenkapital. Men heldigvis i et omfang, der gør, at VIBO og afdelingerne fortsat har en sund økonomi.

Også store stigninger i både varmeudgifter og elprisernes himmelflugt har vi kunnet takle og har kunnet holde huslejestigningerne på et acceptabelt niveau.

Tak til alle beboerdemokrater og medarbejdere, der på trods af disse udfordringer har kunne få VIBO til at fungere og være med til, at VIBO fortsat er et fantastisk dejligt boligselskab.

God læselyst på de kommende sider, hvor I kan læse mere om aktiviteterne i de kommende år.

Organisationsbestyrelsen
Birgitte Langballe, formand.



2. Samarbejde med BL og kommunerne

Samarbejdet med BL

VIBO er repræsenteret i 3 af BL's 11 kredse:

- Kreds 1: København og Frederiksberg
- Kreds 2: Fredensborg, Hillerød og Gribskov
- Kreds 9: Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby.

I kreds 1 er VIBO fortsat stærkt repræsenteret med to kredsrepræsentanter: Birgitte Langballe, afd. 107, der også er med i kredsbestyrelsen, samt Ismet Dzemaili, afd. 810 og to suppleanter, Kaare Vestermann og John Christensen, afd. 118.

BL's 11 kredse:



Informationsniveauet fra BL er fortsat højt og uvurderligt i forbindelse med, hvordan vi agerer i forhold til samarbejdet med andre boligorganisationer, agerer i forhold til ny lovgivning, fortolkning af hvorledes vi som almennyttig boligorganisation skal agere i forhold til GDPR, regler for ny lovbealet whistleblowerordning, er eksempler på, hvor BLs rådgivning giver værdi.

BL har med baggrund i nogle brancherelaterede sager taget initiativ til, at god almen ledelse fortsat er på dagsordenen. Dette har resulteret i, at der fra BLs side lægges vægt på, at der på både det politiske og det administrative niveau fortsat er fokus på at sætte god almen ledelse på dagsordenen.

Samarbejdet med kommunerne

De årlige styringsdialogmøder mellem VIBO og de syv kommuner, hvor VIBO er repræsenteret, har styrket det gode samarbejde, der er mellem VIBO og de enkelte kommuner.

Dagsordenerne er, ud over basisstyringsdialog, fortsat drøftelse af status for effektiv drift, muligheder for nybyggeri og fortætning, udlejning der styrker beboersammensætningen og boligsocial indsats. I 2023 har der desuden været fokus på grøn omstilling, solceller og biodiversitet. Emner hvor VIBO også i indeværende beretningsperiode har haft et helt specielt fokus.

VIBO har boligsociale helhedsplaner i København, Høje Taastrup og Nivå, og der samarbejdes både med kommuner og kollegaer i andre boligorganisationer om, at de reducerede midler til den boligsociale indsats, anvendes bedst muligt.

Forandringsplaner har vist sig at være et effektivt instrument til at ændre kvarterers image, og som i samarbejde med Københavns Kommune er aktuelt i Aldersrogadekvarteret, hvor VIBOs afd. 106, Vognvænget, er beliggende. Et tilsvarende tiltag er fortsat aktuelt i Charlotteager, hvor VIBOs afd. 121 og 135, i samarbejde med Høje-Taastrup Kommune, fortsat har planer om et områdeløft.

Samarbejde med BL og kommunerne

Udlejningsaftaler:

Nye udlejningsaftaler er under forhandling, og der forhandles nye aftaler i regi af BLs 1. kreds, hvor det forventes, at ny udlejningsaftale for både København og Frederiksberg bliver indgået med virkning fra d. 1. januar 2024. Begge aftaler bygger videre på de gode resultater der har været i de nuværende og tidligere udlejningsaftaler. Det vil sige fortsat udlejning efter fleksible kriterier samt fokus på, at der også er boliger til de allermest udsatte.

- Også i Nivå er det med Fredensborg Kommune aftalt at fortsætte en udlejningsaftale, der i VIBOs afdelinger sker efter fleksible kriterier.
- I Hillerød er der indgået aftale om, at VIBO samarbejder med kommunen om, at udlejning af ældreboliger kan ske via VIBOs ventelister.
- I Gribskov fortsætter nuværende aftale om kommunal anvisning til specifikke boliger.

Alle kommuner har i større eller mindre grad haft behov for boliger til ukrainske flygtninge. Der har i sektoren inkl. i VIBO været en forståelse for, at den almene boligsektor hjælper kommunerne i den helt uventede situation, som krigen i Ukraine har medført i forbindelse med flygtningesituationen.

I flere kommuner er der mellem de i kommunerne beliggende boligorganisationer indgået aftaler, der strækker sig ud over udlejningsaftalerne.

Den mest omfattende aftale er med VIBOs tilsynskommune København, hvor der er tradition for, at der mellem BL's 1. kreds og kommunen indgås en 4-årig samarbejdsaftale – Almenboligaftalen.

I 2023 har Almenboligaftalen været til forhandling, med henblik på, at der indgås en ny aftale med virkning fra d. 1. januar 2024. Aftalen er færdigforhandlet og forventes endeligt godkendt i december 2023.

Hovedoverskrifterne er:

- Den blandede by – flere almene boliger
- Den sammenhængende by – attraktiv og tryk by for alle
- Den bæredygtige by – almene boliger i den grønne omstilling.

Aftalen er et godt eksempel på samarbejdet mellem den almene boligsektor og kommunerne, og tangerer tilsvarende drøftelser i de andre 6 kommuner, hvor VIBO er repræsenteret.

3. Boligpolitik og ny lovgivning

Whistleblowerordning

Der er gennemført et EU-direktiv om obligatorisk whistleblowerordning.

Direktivet og den deraf følgende lovgivning medfører, at virksomheder herunder almene boligorganisationer med 50 til 249 ansatte inden d. 17. december 2023 skal etablere en intern whistleblowerordning.

Landsbyggefondens har faciliteret et udbud vedrørende administration af whistleblowerordninger for den almene boligsektor, og Landsbyggefondens har endvidere etableret en fælles platform for alle almene boligorganisationer.

Af de tilbud, som Landsbyggefondens har modtaget, har advokatfirmaet Kromann Reumert efter en evaluering vundet udbuddet.

Udbuddet består af en rammeaftale, som almene boligorganisationer kan trække på.

Landsbyggefondens afholder alle udgifter til Kromann Reumert i forbindelse med etablering og løbende administration af boligorganisationernes whistleblowerordning.

Brug af rammeaftalen er frivillig for de enkelte boligorganisationer.

I VIBO har organisationsbestyrelsen vedtaget, at VIBO vil tilslutte sig Landsbyggefondens rammeaftale, så der i VIBO inden tidsfristen d. 17. december 2023, er etableret en whistleblowerordning i VIBO.

Ny bogføringslov

Den gamle bogføringslov fra 1998 er ophævet, og grundlæggende er der strammet op i den nye bogføringslov for at mindske snyd og for bedre at have muligheder for at udstede bøder.

Det er et krav, at der udarbejdes procedurebeskrivelser for bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale, og det er et krav, at bogføringssystemet (UNIK) er godkendt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Beskrivelserne er en obligatorisk del af VIBOs samlede regnskabsmateriale, der skal opbevares i forhold til bogføringsloven og vil kunne forlanges udleveret i forbindelse med en myndigheds kontrolbesøg.

Tidsplanen for implementering af kravene i den nye bogføringslov er:

- D. 1. februar 2023: Krav om digitale standard bogføringssystemer trådte i kraft
- D. 31. oktober 2023: Udbydere har frist til at anmelde deres bogføringssystem til Erhvervsstyrelsen, hvis det skal registreres som et digitalt standardbogføringssystem pr. 1. januar 2024.



Ændrede regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer

D. 1. april 2023 ændredes driftsbekendtgørelsen i forhold til kapitalforvaltning.

Hidtil har afdelingernes midler alene kunnet placeres enten kontant eller i obligationer.

De nye regler medfører, at op til 30% af afdelingernes midler fremover kan placeres i noterede aktier eller virksomhedsobligationer samt finansielle instrumenter til risikoafdækning af valutarisiko.

Formålet med de nye regler er at bidrage til en større grad af robusthed og et gennemsnitligt højere afkast, fordi henlæggelserne kan placeres i en bredere vifte af aktiver, hvilket ikke ændrer på, at der fortsat er krav om, at boligorganisationen skal forvalte boligorganisationens og dens afdelingers midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning

Før boligorganisationerne anvender de nye muligheder for kapitalforvaltning, skal boligorganisationerne udarbejde en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placeringen af boligorganisationernes og afdelingernes midler. For afdelingernes vedkommende skal strategien omfatte mindst 20 år. Strategien skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Landsbyggefondens tilsyn med boligorganisationernes kapitalforvaltning vil i forbindelse med anvendelse af de nye muligheder for investering af afdelingernes midler blive udvidet.

En væsentlig ændring i forbindelse med de nye regler er, at boligorganisationens midler fremover skal forvaltes separat i forhold til afdelingernes midler.

I forbindelse med de nye regler for kapitalforvaltning er VIBOs organisationsbestyrelse gået i gang med at undersøge, hvordan de nye regler bedst kan implementeres under hensyntagen til, at der i forbindelse med de nye regler er etableret en 5-årig overgangsordning.

Ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor

Social- og Boligstyrelsen har udarbejdet en ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor. Formålet er at skabe overblik over kommunernes tilsynsopgaver i forhold til den almene boligsektor og at støtte kommunerne i at tilrettelægge opgaverne.

Målgruppen for vejledningen er primært medarbejdere i kommuner, der beskæftiger sig med tilsyn med de almene boligorganisationer. Vejledningen er dog også relevant for de almene boligorganisationer og kan bl.a. bidrage til at afklare rammerne for kommunernes og boligorganisationernes samarbejde om den almene boligsektor.

Vejledningen består af to dele – en ny del 1 om kommunernes klassiske tilsyn med den almene boligsektor og en opdateret udgave af vejledning om styring af den almene boligsektor for del 2.

Effektiviseringsaftalen

I forlængelse af boligaftalen 2020 blev det aftalt, at der fortsat skulle være fokus på effektivisering af den almene boligsektor, hvilket resulterede i en ny effektiviseringsaftale gældende for 2021 til 2026. Målet er, at der efter 2026 skal sikres en mere lokalt forankret effektiviseringsindsats.

Status og opfølgning på aftalen sker løbende på styringsdialogmøder med de enkelte kommuner, og status er for VIBOs vedkommende grundigt beskrevet i nærværende beretning i afsnittet "Fokus på drift".

4. Målsætningsprogram og handleplan 2020 - 2025

VIBOs handleplan for opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram kører planmæssigt. Opfyldelse af de målsætninger, der blev vedtaget på det ordinære repræsentantskabsmøde i november 2022, har organisationsbestyrelsens fortsatte fokus, og der følges løbende op på, om der sker fremdrift.

Et særligt fokus har organisationsbestyrelsen haft på de tiltag, der omhandler en styrkelse af beboerdemokratiet, hvor emnet dels er taget op på formandsmøder og temamøder, dels har en særskilt fokusgruppe bidraget til en række forslag, som organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med i den kommende periode.

På alle parametre i nedenstående handlingsprogram er der sket fremskridt og organisationsbestyrelsen arbejder videre med, at vi når i mål med de vedtagne målsætninger, som er:

Alment samfundsansvar – ASA

VIBO skal:

- sikre en blandet beboersammensætning
- arbejde for tryghed for beboerne
- indgå partnerskaber, hvor det er til gavn for den enkelte afdeling eller boligområde
- sikre en minimering af ressourceforbruget
- udvise social ansvarlighed
- sætte det gode liv i boligen på dagsordenen.

Beboerdemokrati

VIBO skal:

- styrke afdelingsbestyrelsesmedlemmers kompetencer og kvalifikationer
- sikre gensidig erfaringsudveksling digitalt og via erfa-møder
- udvikle nye samarbejdsformer i afdelingen og i afdelingsbestyrelsen
- styrke beboernes kendskab til beboerdemokratiet
- udvikle plan for at tiltrække flere frivillige
- inddrage beboerdemokratiets erfaringer, behov og ønsker i den løbende udvikling af ydelser, som VIBO leverer.

Kvalitetsmålsætning

VIBO skal sikre at:

- den enkelte afdelings ønsker og behov sættes i centrum
- den enkelte beboer skal sikres størst muligt råderum i egen bolig
- beslutninger tages lokalt
- den enkelte beboer og afdelingsbestyrelse møder kvalificeret og hurtig ekspedition
- den enkelte afdeling skal sikres en god vedligeholdelsesstandard, der til stadighed lever op til nutidens krav og et attraktivt huslejeniveau
- der tages fremtidssikrede beslutninger.

Nybyggeri

VIBO skal tilstræbe:

- tilvækst via nybyggeri, hvor der opføres gode boliger med attraktiv husleje og bomiljø, som lever op til fremtidens standarder, hvad angår energi, miljø og kvalitet.

Kommunikation

VIBO skal kommunikere:

- levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler
- så det styrker vores identitet både som organisation og boligafdeling
- om værdien og resultaterne af vores demokrati
- om vores sociale ansvar og det at bo alment
- med beboerne på en oplysende måde
- så vores oplysninger er let tilgængelige.

Administrativ fokusering

VIBO skal:

- sikre fokus på klar kommunikation og information
- tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere
- gennem en forandringskultur løbende forbedre arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer ved:
 - udnyttelse af nye teknologier
 - at have fokus på effektiv drift og administration
 - at have fokus på afdelinger med udlejningsvanskeligheder
 - at sikre en jævn huslejeudvikling
 - kortlægning af ressourceforbrug.

5. Erfaringsudveksling og ny viden

I VIBO er der stor fokus på udvikling af beboerdemokratiet og på at skabe rammerne for, at beboerdemokraterne kan udveksle erfaringer og få ny inspiration til deres arbejde i boligafdelingerne.

Formandsmøder

Der har i indeværende år været planlagt to formandsmøder. Det første formandsmøde d. 7. marts 2023, skulle handle om formandsmøderne herunder deres form og indhold. Mødet var planlagt til at foregå i Nivå, men det blev aflyst på grund af for få tilmeldinger. Andet formandsmøde blev afholdt d. 5. september 2023 i Sankt Peders Stræde, og dette møde blev gennemført med fokus på, form og indhold fremadrettet samt erfaringsudveksling.

Temamøder og ekskursioner

Der har i det forløbne år været planlagt afholdelse af to temamøder og én ekskursion.

Temamøde d. 7. februar 2023 handlede om inflationen og den økonomiske situations konsekvenser for afdelingernes udgifter, herunder energi- og huslejepriser.

Temaet for ekskursionen den 13. maj 2023 var nye bofællesskaber og bæredygtigt byggeri. Turen skulle gå til Munksøgård i Trekroner, hvor der skulle være rundvisning i området. Herefter skulle turen fortsætte til Musicon i Roskilde med omvisning og besøg i Generationerne Byhus, Den Røde Tråd. Ekskursionen blev aflyst på grund af for få tilmeldinger.

Temamødet d. 24. oktober 2023 handlede om GDPR-regler og klagesagsbehandling i udlejningsafdelingen.

Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Den årlige konference for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev afholdt d. 6. oktober og 7. oktober 2023 på Kollekolle i Værløse. Temaet for første dag var aktuel boligpolitik ved Bent Madsen, direktør for Boligforeningernes Landsforening. På andendagen var temaet demokrati i forandring v/demokratirådgiver Jeppe Nielsson fra We Do Democracy samt styrkelse af beboerdemokrati gennem biodiversitet ved VIBOs projektleder for biodiversitet og naboskab, Morten Rosenvold Villadsen.



Foto 3 - Konference for afdelingsbestyrelser i VIBO





Almene bolig dage i København

D. 30. september 2023 deltog VIBO i konferencen Almene Boligdage på Tivoli Hotel. Målgruppen var afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte i boligorganisationerne, der var inviteret til oplæg og ekskursioner med relevans for det almene område. Programmet bød blandt andet på temaer som naboskab og fællesskaber, bæredygtighed, fremtidens frivillige engagement og inspirerende ekskursioner.



Foto 4 - Almene Boligdage 2023

6. Digitalisering og kommunikation

Stadig øget fokus på digitalisering og kommunikation

Den digitale kommunikation fylder stadig mere og mere i takt med en stigende efterspørgsel på instruktionsvideoer, webinarer, mulighed for online deltagelse i møder og velkomst til nye afdelingsbestyrelser.

Udviklingen af kommunikationen i VIBO handler i høj grad fortsat om at digitalisere og forbedre de arbejdsgange, tekster og formater, vi kan, så vores kommunikation optimeres og tilpasses vores målgrupper, primært beboerne.

Særligt over for VIBOs primære målgruppe, som er beboerne, har vi fokus på forbedring og digitalisering. Efter corona medførte, at vi ikke kunne mødes, som vi plejede, foretrak flere og flere at benytte sig af de digitale selvbetjeningsløsninger, som VIBO stiller til rådighed. Og det har givet et øget behov og fokus på at udvikle vores digitale platforme.

Internt gøres der brug af videoguides i forbindelse med arbejdsgange og sidemandsoplæring, og det udvikler vi videre på i forbindelse med, at vi lancerer ny hjemmeside og beboer-app'en 'VIBO – Min Bolig'.

Budgetmøder tilbydes digitalt over Teams, ligesom det fremover bliver muligt at deltage i formandsmøder via Teams.

Fremover bliver alt materialet til afdelingsmøder med undtagelse af indkaldelsen desuden uploadet digitalt til beboer-app'en 'VIBO – Min bolig' og til Beboerweb.

Ny hjemmeside

I samarbejde med UNIK er VIBO ved at lægge sidste hånd på arbejdet med en splinterny hjemmeside inklusive afdelingssider til samtlige boligafdelinger. I skrivende stund er de sidste udviklingsmæssige sprint ved at blive færdiggjort, ligesom der udføres test blandt både beboere og medarbejdere.

Et af de helt store springpunkter på den nye hjemmeside er, at den er integreret med VIBOs administrationssystem. Det betyder blandt andet, at visninger af dokumenter, medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer m.m. hentes direkte fra administrationssystemet – og der skal derfor ikke uploades flere forskellige steder.

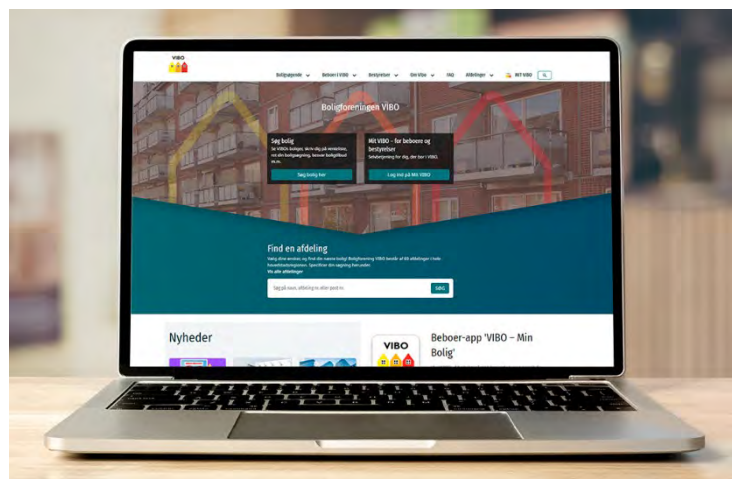


Foto 5 - VIBOs kommende nye hjemmeside

På VIBOs nye hjemmeside tages også de første skridt i vores online "Hjælp til selvhjælp"-univers for ansøgere, beboere og bestyrelser. Helt konkret vil man på hjemmesiden kunne finde forklarende videoer, der guider ansøgere gennem vores boligsøgning og hjælper beboerne med at tilgå beboer-app'en og meget mere. Den glæder vi os til at få i luften.

Beboer-app

I efteråret blev app'en 'VIBO – Min Bolig' lanceret. Her kan beboerne følge med i kommunikationen fra VIBO, i deres huslejeopkrævninger, relevante kontaktinformationer m.m. Disse tiltag er med til at skabe et højere serviceniveau med bedre muligheder for selvbetjening. Det frigiver nemlig samtidig nogle ressourcer til at yde mere personlig rådgivning og kundeservice til de af vores beboere, der har mere brug for det.

I forbindelse med den samtidige overgang fra NemID til MitID har login på app'en fået en lidt udfordrende opstart.

Første version af app'en viser beboerne info om deres bolig – husleje, dokumenter vedrørende lejemålet og om det at bo i afdelingen, kontaktoplysninger på relevante afdelinger i VIBO, saldo på vedligeholdelseskontoen (ved B-ordning) m.m.

I næste opgradering udbygges blandt andet med at kunne udfylde formularer til f.eks. ansøgning om husdyr og opsigelse af bolig.

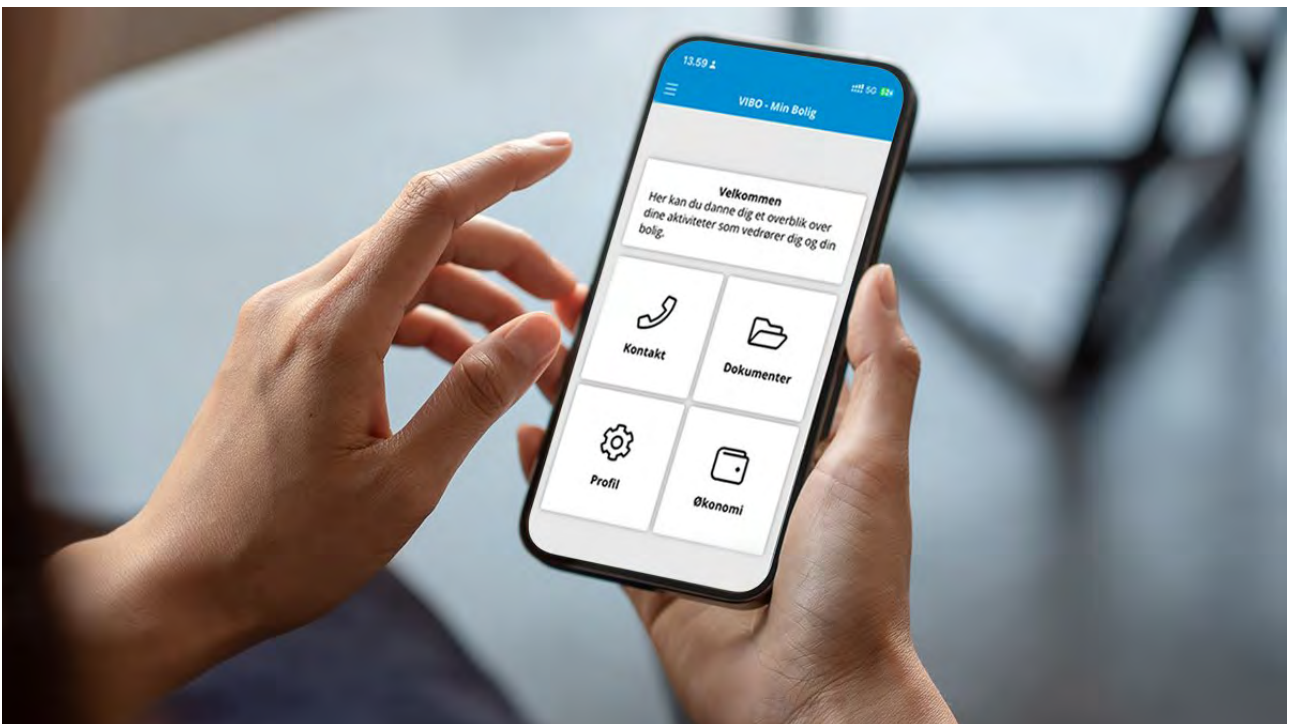


Foto 6 - Beboer-app'en 'VIBO – Min bolig'

7. Egenkontrol

Der er i VIBO udarbejdet handleplan for egenkontrol, hvor følgende områder løbende gennemgås i en turnus af 4 år.

1. Gennemgang og opdatering af forretningsgange på husleje budgetter, dannelser af huslejer, opkrævninger, debitorer og betalinger.
2. Gennemgang og opdatering af forretningsgange på indkøb, kreditorer og betalinger.
3. Gennemgang og opdateringer af forretningsgange ved løn/HR.
4. Gennemgang og opdateringer af forretningsgange for ind- og fraflyttere, syn af boliger, flytteopgørelser og betalinger.

I 2023 har VIBO udført egenkontrol ved gennemgang og opdateringer af forretningsgange for opsigelser, syn af boliger, flytteopgørelser samt betalinger. Der er udvalgt et repræsentativt antal stikprøver fordelt på VIBOs områder samt personale. Konklusionen er, at forretningsgange samt it-kontroller på området er tilfredsstillende.

Den planlagte egenkontrol har været behandlet på organisationsbestyrelsens årlige konference.

Herudover opdateres der løbende på diverse andre forretningsgange i løbet af året.

Ud over egenkontrol på turnusområdet er der foretaget egenkontrol af:

5. Affaldsgebyr + moms problematik i Hillerød og Fredensborg
6. Fakturaer på energiforbrug er sammenholdt med energistyringsanlæg
7. Løbende budgetopfølgning af afdelingers samlede udgifter de kommende 4 år.

Sideløbende med benchmark analyser af de af effektivitetsenhedens målte konti arbejdes der med benchmark af afdelingernes huslejeniveau samt fokus på afdelingernes huslejebudgetter. Huslejebudgetterne fra d. 1. juli 2023 er præget af stigende inflation samt høje elpriser i efteråret 2022. VIBOs målsætning om jævn huslejeudvikling på 2 til 2,5% har været udfordret med de store prisstigninger på kort tid.

I huslejebudgetterne gældende fra d. 1. juli 2023 er der huslejestigninger på balancelen mellem 0% og 2,5% i 16 afdelinger, mellem 2,6% og 5% i 41 afdelinger og mellem 5,1% og 7,7% i 11 afdelinger.

Herudover arbejder VIBO løbende med egenkontrol af målsætningsprogram og handleplan for 2021-2025.

8. Boligsociale initiativer

Boligsociale helhedsplaner

Efter at havde været ude af den fælles boligsociale helhedsplan for Sydhavn, Sjælør og Valby i en kortere periode, valgte beboerne i afdeling 105, Havekilddegård i foråret 2023 igen at indtræde i den boligsociale helhedsplan. Dermed har VIBO 21 boligafdelinger, der er omfattet af i alt fem boligsociale helhedsplaner. Heraf administrerer VIBO fortsat helhedsplanen for Nivå og Kokkedal, mens KAB administrerer helhedsplanerne for Amager, Nørrebro og Sydhavn/Sjælør/Valby og domea.dk administrerer helhedsplanen for Charlottesager i Hedehusene.

For at følge udviklingen og status på aktiviteter, mål og økonomi deltager VIBO i administrative følgegrupper, beboerdemokratiske følgegrupper og boligsociale bestyrelser i alle fem helhedsplaner.

D. 1. december 2022 lykkedes det VIBOs afdeling 106, Vognvænget at komme af regeringens parallelsamfundsliste, hvilket kan tilskrives en kombination af det forbyggende boligsociale arbejde, den kommunale indsats i kvarteret samt de ændrede udlejningsregler. Det betyder, at Vognvænget ikke længere er i risiko for at skulle reducere antallet af familieboliger til 40 % af den samlede bebyggelse.

Biodiversitet og naboskab

VIBOs organisationsbestyrelse har afsat penge fra dispositionsfonden til et projekt, der skal styrke naboskabet og biodiversiteten i boligafdelingerne gennem projekter, som involverer beboerne.

D. 1. marts ansatte VIBO en projektleder for projektet, der er planlagt til at løbe frem til november 2024, hvilket vil sige et år og otte måneder.

Projektet har vist, at der er stor interesse blandt VIBOs afdelingsbestyrelser og øvrige beboere, for både at få skabt mere naboskab samt mere natur og biodiversitet på de fælles udearealer.

I 2023 er der gennemført arbejdsdage med beboerne i 15 afdelinger med fokus på biodiversitet.

Herunder er der etableret insekthoteller i tidligere minkbure i fire af afdelingerne, og der er desuden plantet klatreplanter, fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje sammen med beboerne i seks afdelinger.

Der er blevet udarbejdet et biodiversitetskatalog som kan tilgås af alle afdelinger som inspiration til flere tiltag på udearealerne, og VIBO er blevet medlem af foreningen 'Vild Med Vilje'.

VIBOs arbejde med biodiversitet og naboskab har medført en positiv interesse fra flere sider. Eksempelvis har flere medier skrevet om projektet og Rødovre Kommune har været på inspirationstur i afdeling 109, Smedetoften i Rødovre.



Foto 7 - Naboskab i VIBO

Puljer og fonde

Der er i indeværende år modtaget midler til at understøtte det boligsociale arbejde og det sociale liv i Nivå. Herunder knap 6.000 kr. til et ungeprojekt og 100.000 kr. til en overdækning af et fællesareal, der skal gøre det muligt for beboerne at mødes og afholde aktiviteter, selv når vejret er ustabil.



Foto 8 - VIBO har modtaget puljemidler for over 1 mio. kroner

Vilde havefællesskaber

Der er desuden modtaget 803.000 kr. fra Nordea Fonden til seks havemoduler fordelt i tre boligafdelinger. Projektet kaldes 'Vilde havefællesskaber' og skal styrke naboskabet og biodiversiteten samt uddanne beboere til biodiversitetsambassadører.

Økonomirådgivning

I midten af september ansatte VIBO en økonomirådgiver, der i knap 10 måneder skal hjælpe økonomisk udsatte beboere, der har svært ved at betale deres husleje og er i risiko for udsættelse. Rådgivningen har fokus på budgetlægning, gæld, mulighed for boligsikring mv. Projektet betales med 250.000 kr., der er modtaget fra Social- og Boligstyrelsen.

9. Nybyggeri

Løbende deltagelse i konkurrencer om nybyggeri

VIBO deltager løbende i konkurrencer om nybyggeri og deltog i foråret 2023 i to konkurrencer i Hillerød Kommune.

Violinbuen II

65 familieboliger, hvor der er planlagt opførelse af 40 familieboliger i et tvillingebobofællesskab, 20 seniorboliger og 20 familieboliger samt 25 almindelige familieboliger.

Fredag d. 1. september 2023 modtog VIBO meddelelse om, at VIBO har vundet opførelse af Violinbuen II.



Foto 9 - Skitser af Violinbuen II

Plejecenter ved Vigerslev Station

VIBO skal i samarbejde med REMA1000 opføre et plejecenter med omkring 60 ældreboliger ved Vigerslev Stationstov i en delegeret bygherremodel.

Arbejdet med at udfærdige en samarbejdsaftale med REMA 1000 er i proces, pt. er den delegerede bygherre i gang med at udarbejde en lokalplan i samarbejde med Københavns Kommune, og VIBO har modtaget en startredegørelse, som er første skridt på vejen hen mod en lokalplan. Sagsbehandlingstiden for en lokalplan i Københavns Kommune er ca. 20 måneder.

D. 18. september 2023 godkendte et ekstraordinært repræsentantskabsmøde både VIBOs opførelse af Violinbuen II og plejecentret ved Vigerslev Stationstov i Valby.

Til stadighed søger VIBO at være orienteret om kommende konkurrencer vedrørende nybyggeri, og VIBO byder ind, hvor placeringen er hensigtsmæssig i forhold til nuværende afdelinger.

Nybyggeri: Afd. 125, Astatas Have

Som oplyst i sidste års beretning, gik Q-Construction konkurs i maj 2022. Det betyder, at arbejdet med at opføre de 31 almene og 30 private boliger har stået stille i en periode.

Alfa Development (tidligere ELF Development) er i samarbejde med Jönsson A/S i gang med at opføre p-kælderen, sådan at p-kælderen og dæk i stueetagen lukkes af og sikres for vejrlig. Samtidig er Alfa Development i gang med at finde én ny entreprenør til at opføre det resterende byggeri.

Det kan ikke på nuværende tidspunkt oplyses, hvornår de 31 almene familieboliger forventes at stå færdige.



Fortætning

Ud over nybyggeri, arbejder VIBO sideløbende med muligheden for fortætning i de forskellige afdelinger. Fortætning går i korte træk ud på at afsøge muligheden for at bygge nye boliger på eksisterende VIBO-areal, enten ved at udnytte tagkonstruktionen oven på en eksisterende afdeling eller opføre nye boliger i terræn.

Mulighederne er mange, og i Landsbyggefonden er der en pulje, hvor en afdeling, der opfører nye boliger på egen matrikel, kan opnå et tilskud på kr. 150.000 pr. nyopført bolig, som kan anvendes i afdelingen.

Solcelle-projekter

VIBO er i gang med at afsøge hvilke afdelinger i VIBO, der ønsker at se på muligheden for at få etableret solceller. På nuværende tidspunkt har vi set på afd. 101, Nivåhøj I, 102, Nivåhøj II, 103, Nivåhøj III og 153 Liflandsgade.

Ofte starter processen med et møde med afdelingsbestyrelsen, hvor en repræsentant fra byggeafdelingen gennemgår mulighederne, hvis bestyrelsen ønsker at gå videre, bliver der gennemført en screening af afdelingen. Pt. har Københavns Kommune en pulje, hvor der kan søges om et kontant tilskud på 25.000 kr. til at få udarbejdet en screening. Puljen lukker 31. oktober 2023, og åbner igen i januar 2024, og kører frem til 31. oktober 2024.

Ud over de ovenstående afdelinger er der i forbindelse med de fysiske helhedsplaner opnået et særligt tilskud til at etablere solceller i afd. 104, 111, 113, 121, 127, 135, 142, 175 og 810.

10. Fysiske helhedsplaner

Genhusning

I afdeling 104, 111, 113, 121, 127, 135, 142, 175 og 225 er arbejderne så omfattende at det er nødvendigt at genhuse beboerne i den periode, hvor der foregår fysiske arbejder i boligerne.

I alle de afdelinger, der skal foregå genhusning, er der en genhusningskonsulent tilkøbt byggesagen, som skal hjælpe beboeren igennem genhusningen.

Den 15. august 2022 stoppede VIBO udlejning af 3, 4 og 5 rums lejemål i følgende afdelinger: 104, 106, 108, 111, 112, 113, 114, 116, 119, 120, 127, 129, 133, 140, 142, 153, 159 og 225.

D. 15. juni 2023 stoppede udlejningen af 3 og 4 rumsboliger i afd. 121 og 135 for at reservere dem til midlertidig genhusning. På nuværende tidspunkt har vi 58 boliger reserveret til genhusning.

I perioden frem til at boligerne skal bruges til genhusning, forsøger VIBO at leje boligerne ud på tidsbegrænset lejekontrakter for at minimere lejetabet.

Status på helhedsplaner

Afd. 104, Grønnevang

Arbejdet med at færdiggøre projektmateriale for den fysiske helhedsplan har vist, at der er problemer med betonen i facaderne, hvilket har ført til et behov for yderligere supplerende undersøgelser. Efter aftale med Landsbyggefonden, har VIBO gennemført supplerende undersøgelser, og der afventes en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Afd. 107, Vennemindevej I

Gårdrenovering

Thing Brandt Landskabsarkitekt A/S er valgt som rådgiver på sagen. Rådgiver er i gang med at udarbejde et udbudsmateriale. Ansøgning om byggetilladelse er fremsendt til Københavns Kommune. Når den foreligger, kan projekt materialet sendes i licitation. Der forventes gennemført licitation i efteråret 2023, og arbejdet forventes herefter at starte op i det tidlige forår 2024.

Afd. 109, Smedetofte/Kleintofte

Ved urafstemningen i november 2021 stemte beboerne nej til at gennemføre den fysiske helhedsplan. VIBO har efterfølgende været i løbende dialog med både afd. 109, Landsbyggefonden og Rødovre Kommune for at få afdækket, hvilke muligheder afd. 109 har for at fremsende en justeret ansøgning.

Landsbyggefonden har meddelt, at der er mulighed for at tilrette skema A, så det passer i afd. 109, hvis det er afdelingens ønske. Rødovre Kommune har samtidig oplyst, at der skal findes en passende løsning for afdelingen. Ud fra tilbagemeldingerne arbejdes der på en tilrettet ansøgning om en fysisk helhedsplan for afdelingen.

Afd. 111, Hjørnevænget

I afd. 111 skal der foretages renovering af badeværelser, ombygning af 8 supplementsboliger, udskiftning af tag samt etablering af et solcelleanlæg på taget.

VIBOs rådgiver har afsluttet arbejdet med at udarbejde et udbudsmateriale således, at helhedsplanen kan sendes i licitationen i 2023.

Arbejderne er så omfattende, at alle beboere skal genhuses i den periode, der foregår fysiske arbejder i boligerne. VIBOs genhusningskonsulent gennemførte i sommeren spørgeskema og interviews, hvilket var en succes.

Når Licitationen er gennemført, og der er fundet en totalentreprenør, skal projektet færdiggøres og der skal søges om byggetilladelse. Det forventes færdigt til juni 2024, hvorefter selve byggearbejderne kan starte op.

Afd. 113, Støberigården

I afd. 113 skal der foretages renovering af badeværelser, udskiftning af tag og etablering af et solcelleanlæg på taget, samt opgradering af fælleshus og udearealer.

VIBOs rådgiver er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, hvilket har vist et behov for at gennemføre to prøvebadeværelser. Dette arbejde foregår pt.

Arbejderne med den fysiske helhedsplan er så omfattende, at alle beboere skal genhuses i den periode der foregår fysiske arbejder i boligerne. Det forventes, at der er byggeopstart medio 2025.

Afd. 114, Lerfosgade

Der arbejdes med, at de 4 supplementsrum omdannes til ungdomsboliger. Dette afventer byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Afd. 121, Charlotteager

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. november 2022.

Beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan, som indeholder 50 tilgængelighedsboliger i stueetagerne, inkl. køkkener og renovering af de resterende badeværelser, solceller samt udskiftning af hegn i terræn.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Rådgiveren er i gang med at gennemføre et prøvefelt med en tilgængelighedsbolig i stueetagen samt de to badeværelser på 1. og 2. sal i samme opgang.

Beboerne i de 50 boliger, der skal omdannes med tilgængelighedsboligen skal genhuses i den periode der foregår fysiske arbejder i boligerne. Det forventes, at der er byggeopstart ultimo 2024.

Afd. 127, Runddelen

Den fysiske helhedsplan indeholder 63 tilgængelighedsboliger i stueetagen, herunder renovering af de resterende badeværelser, solceller samt etablering af nyt fælleshus.

VIBOs rådgiver er i gang med at gennemføre et prøvefelt med en tilgængelighedsbolig. Arbejderne er så omfattende, at alle beboere skal genhuses i den periode, der foregår fysiske arbejder i boligerne. Det forventes, at projektet er klar til at komme i licitation ultimo 2024.

Afd. 135, Charlotteager

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. november 2022.

Beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan, som indeholder 16 tilgængelighedsboliger i stueetagen inkl. køkkener og renovering af de resterende badeværelser, solceller samt udskiftning af hegn i terræn.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation.

Rådgiveren er i gang med at gennemføre et prøvefelt med en tilgængelighedsbolig i stueetagen samt de to badeværelser på 1. og 2. sal i samme opgang.

Beboerne i de 16 boliger, der skal omdannes med tilgængelighedsbolig, skal genhuses i den periode der forgår fysiske arbejder i boligerne.

Det forventes, at der er byggeopstart ultimo 2024.

Afd. 140, Televænget

Nyt fælleshus/driftskontor og bemandet legeplads

Udarbejdelse af et projekt til grundlag for et nyt fælleshus/driftskontor og en bemandet legeplads med Københavns Kommune er i gang. Der er indgået en aftale med rådgiverfirmaet Pålson Arkitekter A/S.

Ud over et nyt fælleshus/driftskontor og en bemandet legeplads indeholder projektet ligeledes en opgradering af udearealerne, samt nye faciliteter til driften.

VIBOs rådgiver har udarbejdet skitser, og der foregår dialogmøder med afdelingsbestyrelsen om det videre forløb. Det er VIBOs målsætning, at der skal stå et færdigt projekt ultimo januar 2025 til indflytning.

Afd. 142, Mimergade

I afd. 142 skal der foretages renovering af badeværelser, nye vinduer, solceller og omdannelse af udearealer.

H+ Arkitekter A/S er valgt som rådgiver på sagen, og de er godt i gang med at udarbejde udbudsmateriale til brug for en licitation. I forbindelse med byggearbejderne skal ca. 63 boliger genhuses. VIBO er i gang med at finde en genhusningskonsulent, som skal hjælpe beboerne igennem genhusningsperioden, og der forventes byggeopstart ultimo 2024.

Afd. 175, Rådmandsgade

I afd. 175 skal der foretages renovering af badeværelser, nye vinduer, solceller og omdannelse af udearealer.

H+ Arkitekter A/S er valgt som rådgiver på sagen, og de er godt i gang med at udarbejde udbudsmateriale til brug for en licitation. Der forventes licitation primo 2024 og byggeopstart ultimo 2024.

Afd. 225, Ahornvænget I & II

I afd. 225 skal der etableres 21 boliger med tilgængelighedsboliger, reovering af 46 badeværelser, udskiftning af tag inkl. etablering af solceller, samt partielt udskiftning af kloak inde i boligerne.

Arkitema A/S er valgt som rådgiver på sagen. I samarbejde med VIBOs rådgiver blev der i efteråret 2022 udarbejdet en prøvebolig i en af de boliger, der skal have reoveret badeværelset. VIBOs rådgiver er nu i gang med at udarbejde materiale til brug for en licitation. Dette arbejde foregår frem til foråret 2024. Det forventes, at byggearbejderne starter op medio 2024.

Alle boliger/beboere skal genhuses i den periode, der foregår fysiske arbejder i boligerne. Der er valgt genhusningskonsulent ved Kuben A/S, som skal hjælpe beboerne gennem genhusningsperioden.

Afd. 810, Geislergade

I afd. 810 skal der foretages reovering af skotrender og udluftning i tagkonstruktion, afstivning af altaner med skråstivere, etablering af bruseopkant og vinge i fire baderum, etablering af lysgård ved fælleslokale samt etablering af solceller.

VIBOs rådgiver på sagen er Paludan og Ramsager ApS, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale til brug for en licitation, der forventes færdig ultimo 2023. Der forventes byggeopstart primo 2024.

11. Fokus på drift

Afdelingsmøder

Efter et par år, hvor afdelingsmøderne har været påvirket af begrænsninger for at forsamles på grund af corona-epidemien, kunne afdelingsmøderne i 2023 gennemføres uden restriktioner.

Flere afdelinger, har som et forsøg afholdt afdelingsmøder med start klokken 17:00 med det ønske at tiltrække flere til møderne. Umiddelbart ses der en øget deltagelse, da deltagelsesprocenten i de foregående års møder naturligvis har været påvirket af corona-restriktioner. Der blev på flere møder givet positive tilkendegivelser for initiativet. Det er aftalt med organisationsbestyrelsens driftsudvalg, at forsøget fortsætter i de afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen finder det relevant.

Organisationsbestyrelsens tilbud om at deltage som dirigent på afdelingsmødet blev benyttet i 21 afdelinger.

Ud over de ordinære punkter som valg til bestyrelse og budget og regnskab, skulle mange afdelinger tage stilling til, om kollektiv råderet / individuel modernisering skulle fortsætte og i hvilken i givet fald i hvilken form. En nødvendig beslutning som konsekvens af den suspendering af ordningen, som blev vedtaget på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. De relativt høje huslejestigninger og det på repræsentantskabsmødet vedtagne loft for huslejestigning i forbindelse med individuel modernisering betød, at langt de fleste afdelinger valgte at udsætte mulighed for kollektiv råderet / individuel modernisering til afdelingsmødet 2024.

Den årlige bygningsgennemgang

Atter i år har afdelingsbestyrelserne og driften ved den årlige bygningsgennemgang drøftet, hvilke planlagte arbejder, der de næste 25 år skal indgå i afdelingernes langtidsplaner.

I bestræbelserne på at opnå en jævn huslejeudvikling og samtidig sikre et højt vedligeholdelsesniveau, har afdelingsbestyrelserne og driften benhårdt måtte prioritere mellem nødvendige og ønskelige arbejder.

Inden gennemførelse af bygningsgennemgangene var VIBO stillet i udsigt, at man ville modtage de eksterne granskningsrapporter fra Rambøll, som omtalt i tidligere årsberetninger. Rapporterne skulle danne grundlag for og understøtte drøftelserne af de kommende års vedligeholdelsesbehov.

VIBO har modtaget rapporterne. Landsbyggefonden, som har stået for udbud, betaling og facilitering af rapporterne, har meddelt, at resultatet af granskningsrapporterne først bør anvendes internt i VIBO og i dialog med kommunen, indtil Landsbyggefondens evaluering og tværgående kvalitetssikring af rapporterne er fuldført. Landsbyggefonden har meddelt, at denne evaluering først er tilendebragt efter, at bygningsgennemgangen for 2023 er gennemført.

VIBO har sammen med granskningsrapporterne modtaget nye energimærker for alle afdelinger. Landsbyggefonden har ikke stillet samme begrænsninger for brugen af disse som for granskningsrapporterne. For alle mærker gælder, at de ligger i den pæne ende og med meget få anbefalinger til energioptimering med en attraktiv tilbagebetalingstid.

Energimærkerne for de enkelte afdelinger kan ses på afdelingens egen hjemmeside.

På langt de fleste bygningsgennemgange er konsekvensen af repræsentantskabets suspendering af kollektiv råderet / individuel modernisering blevet drøftet, så der på de kommende afdelingsmøder kan fremlægges en fælles anbefaling fra afdelingsbestyrelsen og driften. På de enkelte afdelingsmøder skal der tages stilling til, om man ønsker at ordningen videreføres og under hvilke forudsætninger.

Organisationsbestyrelsens driftsudvalg havde i år udpeget tryghedsvandring og LAR – lokal afledning af regnvand som fokuspunkter på dagsordenen.

- Tryghedsvandring med henblik på at identificere eventuelle forhold i afdelingernes udearealer der vil kunne ændres for skabe større tryghed og mindske risikoen for f.eks. indbrud.
- LAR med henblik på et tilbageblik på den screening af mulige LAR-projekter, der tidligere er blevet gennemført, samt en drøftelse af, om der er forhold, der gør at LAR igen kunne være et tema, selvom eventuelle projekter ikke tidligere har kunne gennemføres.

Som et fast punkt på dagsorden til bygningsgennemgangene, drøfter drift og afdelingsbestyrelserne besparelspotentialet ved vedligeholdelsesudgifter og ejendommenes drift, til brug for udarbejdelse af bl.a. langtidsbudgetter. Der drøftes både besparelspotentialer på løbende drift samt langsigtet vedligeholdelser og investeringer.

I regnskabsåret 21/22 havde VIBO 5 røde afdelinger, hvilket betyder, at disse afdelinger har det største besparelspotentiale i forhold til beregninger fra Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenhed. En reduktion i forhold til 18 afdelinger i regnskabsåret 20/21.

Derudover er der 51 gule afdelinger og 12 grønne afdelinger.

Af de gule afdelinger har 19 afdelinger risiko for lavere effektivitet og er dermed i fare for at blive røde.

Tal fra Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenhed viser et overordnet besparelspotentiale på renovation, forsikring og el. På baggrund heraf har VIBO foretaget en fornyet analyse af udgifterne til renovation og antallet af renovationsbeholdere i afdelingerne.

En varslet præmieforhøjelse på mere end 12% for afdelingernes bygningsforsikring, har fremskudt et udbud af denne. Der blev gennemført et underhåndsudbud på bygningsforsikringen, hvilket resulterede i, at forsikringen kunne videreføres til et nyt forsikringselskab med uændret prisniveau og samme eller bedre betingelser end tidligere.

For så vidt angår el, er det primært afdelinger med elevator, der efter Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenheds har effektiviseringspotentiale. Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenheden har opgjort, at 25 afdelinger har et stort besparelspotentiale på elforbruget i fællesarealer.

Langt de fleste afdelinger har nedbragt deres elforbrug ved bl.a. at udskifte til LED-pærer og andre el forbrugende installationer. Dog sker udskiftningen ikke uden en nøje overvejelse af, om det er en bæredygtig handling at skifte til mere energibesparende alternativer, når den nuværende løsning stadig fungerer tilfredsstillende. Dette gør sig blandt gældende for elevatorer, pumper og ventilatorer, hvor en udskiftning vil kunne nedbringe elforbruget, men også vil betyde udskiftning og afskaffelse af funktionsdygtige installationer.

I flere afdelinger arbejdes der på at etablere solceller til elforsyning på fællesarealer og i nogle tilfælde som supplement til elforsyningen til boliger.

Udgifter til istandsættelser ved fraflytninger udbydes hvert fjerde år. Desværre er håndværkerudgifter ved seneste udbud steget en del som følge af stigende inflation.

De fleste af afdelingerne, som ifølge Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenheds beregninger har et besparelspotentiale, er afdelinger med istandsættelser efter vedligeholdelsesordninger, der følger B-ordningen. Beboernes henlæggelser til vedligeholdelser efter B-ordningen udgør i alle afdelinger 24 kr. pr. m², hvilket alle afdelingernes beboere finder passende.

Udover ovenstående tiltag er der, sammen med seks andre boligselskaber, gennemført udbud på levering og montering af vand- og varmemålere samt udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.

Som yderligere standardpunkter behandlede man på bygningsgennemgangene tillige eventuelle behov for ændringer af vedligeholdelsesreglementer, husordener og råderetskataloger samt afdelingernes renholdelse.

TDC-Fiber

Der har været gennemført besigtigelse i de fleste afdelinger med henblik på at realisere den aftale VIBO indgik med TDC-fiber i 2021 om gratis fremføring af fiberforbindelse til internetopkobling i alle VIBOs afdelinger.

Den overordnede infrastruktur er etableret i flere afdelinger. Der udsendes beboerorientering forud for etablering samt, når arbejdet er tilendebragt. Den enkelte beboer kan frit tage stilling til, om man vil benytte de nye muligheder for køb af internetopkobling eller fortsætte den eksisterende mulighed, der er i den enkelte afdeling, typisk via afdelingens antenneanlæg eller etablerede internetkabling.

Energipriser og energistyring

Selvom energipriserne i skrivende stund har stabiliseret sig omend på et højere niveau end tidligere, fortsætter den løbende overvågning af afdelingernes energiforbrug. Dette sker med henblik på at minimere forbruget og sikre, at der ikke bruges unødigt energi samt hurtigt at kunne konstatere øget forbrug og eventuelle lækager.

Samtlige elmålere til fællesstrøm aflæses nu på timebasis og det samme gælder øvrige afregningsenergimålere i afdelinger beliggende i Københavns Kommune.

Når dette alene sker i afdelinger beliggende i Københavns Kommune, skyldes det en bevilling fra kommunen til et forsøgsprojekt. Når projektet er evalueret, vil der ske en drøftelse med afdelingsbestyrelserne om, hvorvidt der også i afdelinger uden for Københavns Kommune skal etableres timeaflæsning af relevante målere.

Ligeledes er VIBO blevet partner i projektet "Energispring", som er lanceret af Københavns Kommune. Projektet har fokus på deling af energidata og skal medvirke til nedbringelse af energiforbruget.



Foto 10 - Aftale om partnerskab i Energispring. Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod og VIBOs vicedirektør Henrik Nielsen.

Verserende voldgifts- og retssager

VIBO stævnedes i marts 2018 Fredensborg Kommune med påstand om, at Fredensborg Kommune skulle betale 12,9 mio. kr. for uberettiget ophævelse af kontrakten vedrørende opførelse af nyt plejecenter i Humlebæk. De 12,9 mio. kr. omfattede ud over VIBOs eget erstatningskrav på 4,3 mio. kr. også kravene fra Rubow Arkitekter og BDO Statsautoriserede Revisoraktieselskab, som var VIBOs kontraktspartner, og som derfor også led tab ved Fredensborg Kommunes ophævelse af kontrakten.

I januar 2020 blev spørgsmålet om, hvorvidt Fredensborg Kommunes ophævelse var uberettiget, hovedforhandlet. VIBO vandt denne del, da byretten i april 2020 afsagde kendelse om, at Fredensborg Kommunes ophævelse af kontrakten var uberettiget. Efterfølgende i november 2021 blev spørgsmålet om det økonomiske opgør, som involverede både Fredensborg Kommune, VIBO, Rubow Arkitekter og BDO, afgjort. Byretten afsagde dom om, at VIBO skulle have dækket både sit erstatningskrav, sagsomkostninger og påløbne procesrenter af Fredensborg Kommune. Det var kun et krav på dækning af forbrugt tid på byggesagen, som VIBO ikke fik dækket.

Rubow Arkitekter var ikke tilfredse med den erstatning, som byretten tilkendte dem. Rubow Arkitekter ankede derfor sagen mod Fredensborg Kommune til Østre Landsret. Fredensborg Kommune har i forbindelse med ankesagen medindstævnt VIBO og har i denne forbindelse nedlagt påstand om at få prøvet spørgsmålet om, hvorvidt ophævelsen af kontrakten har været berettiget. Derfor vil både spørgsmål om ophævelse af kontrakten og det samlede økonomiske opgør blive prøvet igen. Der er berammet hovedforhandling i landsretten i april 2025.

Renoveringssager

VIBO står hvert år for en række større og mindre projekter i de enkelte afdelinger. Projekterne omfatter blandt andet renovering af udearealer, bygninger, installationer m.m.

Her ses en liste over igangværende og gennemførte renoveringssager i løbet af året:

Afd. 101, Nivåhøj I

Opgradering af anlæg til internet og udskiftning af udbydere. Ændring af renovationsløsning til nedgravede affaldsbeholdere med henblik på at øge sorteringen af affald og opnå en forbedret totaløkonomi, samt skabe et bedre arbejdsmiljø.



Foto 11 - Afd. 101, Nivåhøj I



Afd. 102, Nivåhøj II

Ændring af renovationsløsning til nedgravede affaldsbeholdere med henblik på at øge sorteringen af affald og opnå en forbedret totaløkonomi, samt skabe et bedre arbejdsmiljø.

Afd. 102 og 103, Nivåhøj II og III

Projekt for optimering af afkøling af fjernvarmevand for at imødekomme nye krav og lavere temperaturer på leveret fjernvarmevand.



Foto 12 - Afd. 102, Nivåhøj II

Afd. 103, Nivåhøj III

Udskiftning af parklamper til løsning med LED-lyskilde.

Afd. 107, Vennemindevej I

Udskiftning af vaskerimaskiner og betalingssystem.

Afd. 110, Gartnertoften

Nye forsyningsrør i jord.



Foto 13 - Afd. 103, Nivåhøj III

Afd. 111, Hjørnevænget

Opgradering af videoovervågning.

Afd. 112, Røgeritofte

Udskiftning af belysning i kælder til LED-armaturer.

Afd.113, Støberigården

Nye vaskerimaskiner med bl.a. varmepumpe tørretumblere i fællesvaskeri.

Afd. 116, Televænget I

Udskiftning af vaskemaskiner i fællesvaskeri.

Afd. 117, Kongens Bryghus

Successiv renovering af badeværelser med nye fliser og afløbsskål.

Afd. 118, Vennemindevej II

Nye vinduer i fællesvaskeri.

Afd. 123, Nygårdsvej

Udskiftning af altanværn. Renovering af mur til nabo.



Afd. 127, Runddelen I og II

Etablering af affaldsskure i terræn samt lukning af affaldsskakter.

Afd. 133, Skotlandsgade

Udskiftning af armaturer til LED-belysning i beboerlokale, kældre og terræn.

Afd. 134, Vibeengen

Rør i jord til varmforsyning udskiftet.

Afd. 153, Liflandsgade

Nye vindfang og ændring af adgangsforhold til opgange.

Afd. 159, Grøndalshaven

Nyt køkken i beboerlokale.

Afd. 187, Bryghusgrunden

Successiv renovering af badeværelser med nye fliser og afløbsskål.

Afd. 211, Hestehaven III

Ændring af fælleshus/rum til bolig.

Afd. 213, Langedam

Maling af udvendigt træværk. Udskiftning af altansejl.

Afd. 214, Skovsmindeparken I

Udskiftning af flisebelægning.



Foto 14 - Afd. 127, Runddelen I & II



Foto 15 - Afd. 127, Runddelen I & II



Foto 16 - Afd. 213, Langedam



Afd. 238, Græsted Have

Afsluttet omlægning af vedligeholdelse af fællesgræsplæne til robotklippere.

Afd. 267, Åblinghøj / Snedkervej

Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.

Afd. 270, Ramsager

Istandsættelse af fælleshus/vaskeri.

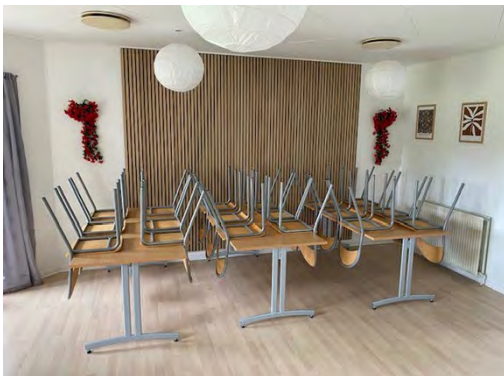


Foto 18 - Afd. 270, Ramsager



Foto 17 - Afd. 238, Græsted Have

Afd. 397B, Brydetofte / Rødkildetofte

Maling af vindue og døre.

Afd. 350 Krogtoften

Renovering af gadebelysning.

Afd. 812, Klammegården

Udskiftning af armaturer i opgange og kælder til LED-lamper.

Afd. 819, Dagøgade

Istandsættelse af opgange, samt nyt køkken i beboerlokale.

Afd. 830, Engelholm Alle

Etablering af adgangskontrol og dørtelefoner.

12. Status på udlejning af boliger

Fraflytning og genudlejning

I perioden d. 1. juli 2022 - 30. juni 2023 har VIBO genudlejet 461 boliger. Det svarer til en genudlejningsfrekvens på 8,41 %. Antallet af fraflytninger er faldet med 32 boliger. Det svarer til 6,49 % i forhold til året 2021-2022.

Opsigelserne er fordelt på boligtyperne med følgende fald/stigninger i procent:

Familieboliger:	Fald på 10,7 %
Ungdomsboliger:	Fald på 18,4 %
Ældreboliger:	Stigning på 25,5 %
Supplementsrum:	Stigning på 57,1 %

I perioden d. 1. juli 2022 - 30. juni 2023 har 22,78 % af vores beboere opsagt deres bolig og valgt at flytte til en anden bolig i enten deres afdeling eller til anden afdeling i VIBO.

Ventetid og udlejning af boliger

Der er fortsat ingen udlejningsproblemer i VIBOs afdelinger, og vi har mange ansøgere på ventelisterne. Ventetiden på en bolig i VIBO ligger fra 2 år og op til 30 år til samtlige boligafdelinger.

Antal ansøgere

Pr. 1. juli 2021 havde VIBO 11.272 medlemmer, heraf var 6.150 aktive boligsøgende.
Pr. 1. juli 2022 havde VIBO 11.045 medlemmer, heraf var 5.872 aktive boligsøgende.
Pr. 1. juli 2023 havde VIBO 11.481 medlemmer, heraf var 6.211 aktive boligsøgende.

Beboersager

Husordenssager:

For perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 er der modtaget 198 husordenssager til behandling omhandlende:

- Larm: 85 sager
- Dyr: 27 sager
- Andet: 59 sager
- Chikane/Trusler: 27 sager

Beboerklagenævns sager:

For perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 er følgende antal sager indbragt for eller under behandling beboerklagenævnet:

Vand- og varmeregnskaber:

- 1 sag er indbragt
- 1 sag er vundet

Flytteopgørelser:

- 4 sager er indbragt
- 2 sager er vundet
- 2 sager afventer afgørelse

Husordenssager:

- 4 sager er indbragt
- 1 sag er vundet
- 3 sager afventer afgørelse

Boligretssager:

For perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023 er følgende antal sager indbragt for eller under behandling beboerklagenævnet:

- 2 sager er indbragt
- 1 sag er vundet
- 1 sag afventer afgørelse

Udsættelser

Der er sket et samlet fald på 22,22 % i antallet af udsættelser af beboere i forhold til året 2021-2022. Udsættelserne er primært sket på baggrund af huslejerestance.

I år 2022-2023 blev 14 beboere udsat af deres bolig. Det svarer til 0,26 % af VIBOs samlede antal boliger og til 3,04 % af det samlede antal fraflytninger. Heraf er 64,28 % af udsættelserne sket fra familieboliger, hvilket er et fald på 7,94 % i forhold til året 2021-2022.

Af de 14 beboere som blev sat ud af deres bolig i året 2022-2023, er 57,14 % kommunalt anvist til boligen. Antallet af beboere som er kommunalt anvist og udsat af boligen, er præcist det samme som året 2021-2022.

Kommunernes brug af deres anvisningsret til ledige familie- og ungdomsboliger udgør i år 2022-2023 anvisning til 47 familie- og ungdomsboliger. Det svarer til 12,91 %, af de samlede indflytninger i familie- og ungdomsboliger. For året 2021-2022 blev der kommunal anvist 50 borgere til familie- og ungdomsboliger. Det svarer til 12,25 % af de samlede indflytninger.

- I år **2019-2020** blev 12 beboere sat ud af deres bolig. Det svarer til 0,21 % af samlet antal boliger og til 2,29 % af samlet antal fraflytninger.
- I år **2020-2021** blev 14 beboere sat ud af deres bolig. Det svarer til 0,26 % af samlet antal boliger og til 2,61 % af samlet antal fraflytninger.
- I år **2021-2022** blev 18 beboere sat ud af deres bolig. Det svarer til 0,33 % af samlet antal boliger og til 3,65 % af samlet antal fraflytninger.
- I år **2022-2023** blev 14 beboere sat ud af deres bolig. Det svarer til 0,26 % af samlet antal boliger og til 3,04 % af samlet antal fraflytninger.



Foto 19 - Udvikling i antal udsættelser 2019-2023

13. Økonomisk beretning

Resultatopgørelsen

Årets resultat viste et underskud på t.kr. 3.520, som dækkes af arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 31.400 mod budgetteret t.kr. 32.106. Mindre udgifter under personaleudgifterne skyldes ubesatte stillinger i en periode.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 19.491 til udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne og jubilæumsgave til en afdeling.

Afdelingsmidler i fællesforvaltning har i regnskabsåret opnået negativ kursregulering på obligationsbeholdninger og et mindre positivt renteafkast på likvide midler. Negativ kursregulering er overført til afdelingernes henlæggelser til "Planlagt og periodiske vedligeholdelsesarbejder" via afdelingernes driftsudgifter og -indtægter. Afdelingernes positive renteafkast er overført til indtægt i afdelingernes drift. Det negative kursreguleringsafkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort t.kr. 8.767, hvoraf t.kr. 7.392 er opkrævet i afdelingerne. Renteindtægter før fordeling har udgjort t.kr. 500, hvoraf t.kr. 424 er overført til afdelingerne. Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 0,11 % og kursregulering på obligationer med -1,88%. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har igen i regnskabsåret 2022/2023 været præget af kursfald på obligationsbeholdninger som følge af verdenssituationen med stigende inflation i efteråret 2022.

Efter regnskabsårets afslutning er de finansielle markeder stadig svingende. Dog forventes der et stigende renteafkast i 2023/2024 på likvide beholdninger samt kuponrenter af obligationer.

Balancen

Oblitionsbeholdningen udgør t.kr. 507.956, og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 408.034.

Der er i 2022/2023 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 19.484. 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 2023 t.kr. 125.644. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 101.847 og arbejdskapitalen t.kr. 23.797. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 79.799. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 23.787. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 4.252, ligesom administrationsejendommen i Sankt Peders Stræde er noteret under den bundne del af dispositionsfonden. Fra arbejdskapitalen er finansielle anlægsaktiver i alt t.kr. 10 opført som bunden del.

Eventualforpligtelser

Der er risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 340 pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 2,2 mio kr.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 61 mio kr. i årene 2023 og 2024 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2025 og 4 år frem på ca. 149 mio kr., der vedrører nuværende og kommende byggeskade, miljø- og renoveringsarbejder samt boligsociale helhedsplaner i boligorganisationens afdelinger.

Der er i flere afdelinger en eventualforpligtelse vedrørende oprettelse af parkeringspladser. Forpligtelsen træder i kraft, hvis fremtidens parkeringsforhold måtte kræve det. Der er ikke fastsat beløb på forpligtelserne.

Andre forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Forrentning af afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået kurs- og renteresultat for regnskabsåret. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationsbeholdning

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2023. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen.

Materielle og finansielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsesværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Restværdien af boligorganisationens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

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 indregnes med de beløb, der skal betales.

Resultatopgørelse for perioden

1. juli 2022 - 30. juni 2023

		Årsregnskab 2021/2022 t.kr.	Årsregnskab 2022/2023 t.kr.	Urevideret budget 2022/2023 t.kr.	Urevideret budget 2023/2024 t.kr.
Ordinære udgifter					
501	Bestyrelseshonorarer	232	208	256	252
502	Mødeudgifter, kontingenter mv.	297	393	377	377
511	Personaleudgifter	22.086	22.105	23.124	23.087
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	5.759	5.858	5.380	5.747
514	Kontorlokaleudgifter	1.887	2.089	2.100	2.137
515	Afskrivninger, driftsmidler	201	160	275	255
521	Revision	601	587	594	606
520	Bruttoadministrationsudgifter	31.063	31.400	32.106	32.461
531	Tilskud afdelinger	3.560	2.871	2.672	1.487
532	Renteudgifter	44.485	10.155	508	1.800
533	Henlæggelser af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden	82.384	82.641	81.200	86.400
540	Samlede ordinære udgifter	161.492	127.067	116.486	122.148
541	Ekstraordinære udgifter	13.374	19.491	22.900	22.900
550	Udgifter i alt	174.866	146.558	139.386	145.048
551	Overskud	0	0	0	0
560	Udgifter og overskud i alt	174.866	146.558	139.386	145.048



Ordinære indtægter		Årsregnskab 2021/2022	Årsregnskab 2022/2023	Urevideret budget 2022/2023	Urevideret budget 2023/2024
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	23.128	22.818	22.721	22.130
	2. Eksterne foretagender	2.059	1.963	1.730	1.626
602	Lovmæssige gebyrer og særlige yd.	4.614	4.538	4.155	4.305
603	Renteindtægter mv.	37.726	8.680	1.965	2.017
604	Afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden	82.384	82.641	81.200	86.400
605	Byggesagshonorarer, nybyggeri	92	11	200	200
606	Byggesagshonorarer, renovering	2.246	2.665	3.500	4.500
606.2	Bestyrelseshonorar, renovering	44	0	0	0
607	Diverse indtægter	1.175	238	1.015	970
610	Ordinære indtægter i alt	153.468	123.554	116.486	122.148
611	Ekstraordinære indtægter	13.374	19.484	22.900	22.900
621	Årets underskud	8.024	3.520	0	0
630	Indtægter i alt	174.866	146.558	139.386	145.048

**Balance pr. 30. juni 2023**

	30. juni 2023 t.kr.	30. juni 2022 t.kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationsbygning	17.797	17.930
702 Inventar	491	546
704 IT-anlæg	317	422
Finansielle anlægsaktiver		
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	4.252	4.649
719 Andre finansielle anlægsaktiver	10	10
720 Anlægsaktiver i alt	22.867	23.557
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
721.1 Afdelinger i drift	3.341	4.695
722 Afdelinger under opførelse	520	634
726 Andre tilgodehavender	832	1.152
727 Forudbetalte udgifter	622	0
730 Tilgodehavender renter	278	19
731 Værdipapirer	507.956	517.825
732 Likvide beholdninger		
2. Bankbeholdning	29.721	46.938
740 Omsætningsaktiver i alt	543.270	571.263
750 Aktiver i alt	566.137	594.820



	30. juni 2023 t. kr.	30. juni 2022 t. kr.
Passiver		
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	101.847	94.744
805 Arbejdskapital	23.797	27.317
810 Egenkapital i alt	125.644	122.061
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	408.034	424.229
825 Leverandørgæld	1.224	499
826 Skyldige omkostninger mv.	2.160	1.913
827 Afsætninger	2.790	2.882
829 Feriepengeforpligtelse	1.306	1.552
830 Anden kortfristet gæld	24.979	41.684
840 Kortfristet gæld i alt	440.493	472.759
850 Passiver i alt	566.137	594.820

Eventualforpligtelser



Den uafhængige revisors erklæring



Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2023 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 2022 - 30. juni 2023.

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 36.

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 2023 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 36.

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 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Bilag 1: Samlede driftsudgifter 2021/2022 samt 4 års budgetterede måltal

Afd.	2022/23 Rgn. kr.	2022/23 Budget kr.	2023/24 Budget kr.	2024/25 Budget kr.	2025/26 Budget kr.	2026/27 Budget kr.
101	42.333.392	41.965.318	27.227.200	27.430.100	27.642.000	27.858.000
102	15.889.796	15.395.200	15.120.400	15.174.200	15.287.000	15.401.700
103	14.472.931	14.222.646	14.245.450	14.206.700	14.434.400	14.464.400
104	2.576.308	2.566.100	2.747.260	2.739.900	2.765.800	2.792.400
105	15.410.594	15.378.170	15.604.670	15.866.450	15.983.750	16.103.650
106	19.020.491	19.065.357	20.070.678	20.073.978	20.354.579	20.536.378
107	7.755.427	7.856.000	6.824.600	6.896.800	6.970.400	7.045.500
108	10.966.868	11.944.000	12.063.400	12.154.100	12.246.600	12.248.900
109	6.104.191	6.037.752	6.321.006	6.367.300	6.419.700	6.473.300
110	5.498.703	5.558.420	5.587.605	5.616.525	5.651.025	5.686.225
111	8.422.306	8.511.200	8.994.655	9.082.075	9.171.175	9.262.175
112	4.615.286	4.926.200	4.790.005	4.796.826	4.836.526	4.876.726
113	22.592.839	23.089.300	23.315.410	23.292.950	23.527.750	23.767.250
114	7.282.044	7.270.500	7.419.360	7.458.200	7.497.700	7.538.100
115	6.774.027	6.763.700	6.811.930	6.997.750	7.120.450	7.319.500
116	8.154.538	8.414.000	8.784.370	8.825.452	8.914.152	9.004.654
117	12.763.660	12.364.960	12.585.714	12.727.750	12.873.550	13.023.350
118	2.633.034	2.643.102	2.665.392	2.688.092	2.711.292	2.734.692
119	5.408.390	5.314.000	5.495.420	5.561.100	5.605.200	5.650.201
120	2.449.352	2.413.250	2.494.250	2.512.150	2.530.450	2.438.050
121	15.285.362	15.169.731	15.869.150	15.979.150	16.091.150	16.205.450
122	1.778.922	1.799.498	1.901.200	1.916.800	1.932.600	1.948.700
123	2.205.014	2.190.426	2.274.201	2.302.942	2.319.842	2.288.342
127	20.761.156	21.754.900	21.923.900	22.116.101	22.330.401	22.552.401
129	2.055.366	2.093.800	2.125.690	2.139.450	2.158.050	2.177.150
133	12.838.704	13.389.360	13.328.430	13.371.376	13.469.476	13.569.576
134	23.529.625	19.383.000	20.189.400	20.195.588	20.188.800	20.449.400
135	16.020.724	15.844.140	16.489.770	16.604.956	16.721.856	16.840.956
137	2.381.918	2.419.750	2.714.070	2.735.500	2.757.400	2.779.800
140	18.495.405	17.664.000	18.195.950	15.932.550	16.057.060	16.184.651
141	5.792.732	5.887.868	5.990.110	6.023.910	6.057.910	6.093.110
142	6.480.643	6.763.840	7.027.400	7.069.100	7.056.700	7.112.601
147	2.578.486	2.620.840	2.774.580	2.786.600	2.817.000	2.848.001
153	4.441.107	4.644.000	4.781.060	4.826.100	4.872.000	4.918.700
155	4.697.191	4.674.490	4.860.057	4.897.245	4.935.545	4.974.745
159	1.464.190	1.460.800	1.524.700	1.535.800	1.547.100	1.558.600
173	2.608.762	2.643.125	2.664.525	2.698.125	2.732.325	2.767.225
175	1.927.564	1.939.428	1.942.647	1.957.718	1.973.118	1.988.818
177	1.197.276	1.177.450	1.286.060	1.255.300	1.264.300	1.273.400
179	1.237.598	1.259.000	1.304.600	1.312.600	1.320.900	1.329.300
187	11.149.674	11.069.692	11.450.838	11.194.198	11.296.198	11.401.698
199	2.191.182	2.167.000	2.078.560	2.091.100	2.104.000	2.117.201
210	2.493.336	2.451.950	2.490.340	2.512.750	2.535.450	2.558.650
211	572.111	556.042	519.105	523.825	527.825	531.825



Afd.	2022/23 Rgn. kr.	2022/23 Budget kr.	2023/24 Budget kr.	2024/25 Budget kr.	2025/26 Budget kr.	2026/27 Budget kr.
212	2.826.221	2.784.250	2.819.637	2.816.737	2.837.737	2.859.737
213	2.623.608	2.597.500	2.742.865	2.762.965	2.783.965	2.805.965
214	5.665.726	5.504.500	5.756.165	5.760.600	5.791.600	5.823.400
216	1.264.645	1.237.950	1.306.251	1.326.410	1.347.010	1.368.110
225	5.459.120	4.323.450	4.461.890	4.501.680	4.543.180	4.585.680
238	5.451.590	5.383.200	5.055.420	4.913.500	4.942.800	4.972.900
265	921.754	939.640	914.210	919.100	924.200	929.500
266	1.431.496	1.422.925	1.420.133	1.417.551	1.424.551	1.431.751
267	2.526.349	2.486.600	2.654.728	2.600.850	2.617.150	2.633.550
268	342.181	341.550	346.630	349.210	351.610	354.110
270	3.321.240	3.258.800	3.367.500	3.387.900	3.408.700	3.429.900
293	4.271.573	3.950.800	3.997.700	4.011.300	4.040.400	4.070.100
301	1.411.091	1.395.000	1.453.300	1.462.850	1.472.350	1.481.950
306	3.269.183	3.290.300	3.378.700	3.410.400	3.442.600	3.467.050
350	2.577.276	2.527.705	2.554.683	2.566.350	2.578.450	2.591.450
395	1.910.228	1.873.600	1.897.200	1.905.500	1.913.900	1.878.600
397	1.284.630	1.265.600	1.316.900	1.330.000	1.343.200	1.355.050
802	2.871.848	2.843.197	2.681.297	2.706.800	2.733.000	2.757.500
810	4.733.954	4.770.000	4.968.425	4.861.825	4.908.325	4.955.425
812	5.610.609	5.499.000	5.586.695	5.622.275	5.679.475	5.737.675
819	2.979.354	2.986.715	3.209.675	3.238.145	3.266.945	3.296.446
820	12.783.196	13.180.200	13.591.160	13.705.700	13.845.500	13.910.200
827	2.508.676	2.391.146	2.442.812	2.418.850	2.474.850	2.532.450
830	6.648.153	6.512.224	7.061.875	7.112.375	7.163.675	7.215.675
Total	470.001.926	465.489.157	459.860.969	459.556.055	463.445.678	467.139.625