

ÅRSBERETNING 2018

for Boligforeningen VIBO for perioden 2017 - 2018



VIBO





INDHOLD

Det forløbne år	3
Målsætningsprogram og handlingsplan 2016 - 2020.	5
Implementering af persondataforordningen i VIBO	6
Bor de rigtige i vores boliger?	7
Fremtidssikring	8
Samarbejdet med BL og kommunerne	10
Fokus på effektiv drift.	12
Nybyggeri	13
Renovering og drift	14
Renoveringssager på vej.	18
Bygningsgennemgang	21
Tryghedsvandring	21
Udbud af flyttelejligheder	21
Verserende voldgifts- og retssager	22
Individuel modernisering	22
Antenneanlæg	22
Udviklingsprojekter	23
Erfaringsudveksling og ny viden	24
Beboerdemokrati	25
Boligsociale initiativer	26
Udlejning - status	27
Markedsføringstiltag	30
Information	31
Økonomisk beretning	32
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.	34
Balance pr. 30. juni 2018.	35
Uafhængig revisorerklæring	36
Bilag 1: Resultat af effektiviseringspotentialer	37
Bilag 2: Samlede udgifter på udvalgte konti fra effektivitetsenheden	38
Bilag 3: Samlede driftsudgifter i 2016/2017 samt 4 års budgetterede måltal	39

FORSIDE

Fra VIBOs konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 5. og 6. oktober 2018.



VIBOs organisationsbestyrelse

Bestyrelsen har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

Bagerst ses:

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



DET FORLØBNE ÅR

Organisationsbestyrelsen

Igen i år har der ikke været ændringer i VIBOs organisationsbestyrelse, idet der på det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. november 2017 var genvalg til næstformand Birgitte Langballe samt bestyrelsesmedlemmerne Kurt Steinfeldt Hansen og Peter Schneider. Ligeledes blev medarbejderrepræsentant Lisa Andersen genvalgt.

Arbejdet i bestyrelsen har været præget af travlhed, dels i forbindelse med de løbende sager, dels i de nedsatte udvalg omfattende byggeudvalget, informationsudvalget samt uddannelse og boligsocialt udvalg.

Bestyrelsen har udover de etablerede udvalg valgt at oprette et nyt udvalg, driftsudvalget, der har fokus rettet mod driftsforhold i afdelingerne. Opmærksomheden i startfasen har været effektiv drift, digitalt beboerdemokrati samt ændrede regler for afdelingernes henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Beboerdemokratiet

Fortsat fokus på udvikling af beboerdemokratiet har også i år været et pejlemærke for organisationsbestyrelsen.

BestyrelsesWeb er videreudviklet med øget mulighed for, at afdelingsbestyrelserne via nettet har adgang til her og nu data for deres afdeling samt øget mulighed for via dokumentbiblioteket at se arkivdata for blandt andet servicekontrakter, årsgennemgange, økonomi og effektiv drift.

Herudover har der været afholdt temamøder om det digitale afdelingsmøde samt udarbejdet et kursustiltag, hvor afdelingsbestyrelserne har mulighed for at få styrket samarbejdet i afdelingsbestyrelsen og med fokus på at få udnyttet de enkeltes kompetencer. Endvidere er der udarbejdet et nyt inspirationskatalog med erfaringer fra aktiviteter i VIBOs afdelinger.

Nybyggeri og renovering

VIBO har fortsat en række afdelinger, som har ansøgt om støtte fra Landsbyggefonden, og hvor vi desværre må konstatere lang behandlingstid fra, at en afdelings byggetekniske problemer konstateres, til en renovering kan opstartes.

Vedrørende nybyggeri har VIBO fortsat et ønske om, at der i VIBO-regi opføres nye boliger, og at vi deltager i konkurrencer, hvor vi placeringsmæssigt finder det relevant.

I perioden har vi deltaget i en konkurrence i Høje-Taastrup om opførelse af ældreboliger, som vi desværre ikke vandt. Endvidere har vi deltaget i en konkurrence på Frederiksberg om et fortætningsprojekt, som blev nedstemt af afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Regeringens forslag mod parallelsamfund

Parallelsamfundsudspillet, som er et resultat af et samarbejde mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Socialdemokratiet, har fyldt rigtig meget både i dagspressen samt generelt i den almene boligsektor. Forslaget er et alvorligt angreb på den boligtype, som den almene sektor repræsenterer, og hvis det bliver en realitet, vil det få store konsekvenser både for de boligområder, hvor der skal rives gode familieboliger ned samt for den resterende del af den almene boligsektor, som skal løse dels genhusningsproblemer, dels at der fremover vil være færre almene boliger til mennesker med almindelige indkomster.

Den 11. oktober 2018 blev lovforslaget førstebehandlet, og tidsplanen er, at det skal vedtages inden den 1. december 2018, hvor der skal udkomme en ny ghettoliste.

Hvis loven vedtages, som den er fremsat, vil resultatet være, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 % frem mod 2030 i de afdelinger, der har

været fire år på ghettolisten.

VIBO har ingen afdelinger, der har været fire år på ghettolisten, men tre af vores afdelinger er i risikozonen, idet afdeling 121 og 135 samt Danske Funktionærers Boligselskabs afdeling Charlotttegården i Charlotteager samt afdeling 106 sammen med Bovita's (tidligere Lejerbo) afdeling i Sigynsgade på Nørrebro har været på ghettolisten i et år. Dette medfører, at vi skal gøre en ekstra indsats for, at disse afdelinger ikke vedbliver på listen i så lang en årrække, at de bliver omfattet af de regler, der betyder, at afdelingerne skal reducere antallet af almene boliger til 40 %.

Fokuspunkter

Bestyrelsens helt store fokuspunkter har været opfølgning på målsætningsprogram og handleplan 2016 - 2020, effektiv drift, persondataforordning samt fremtidssikring af VIBOs afdelinger.

Men også en indsats for, at det er de rigtige, der bor i vores boliger, er et vigtigt opmærksomhedspunkt. Vi har sat fokus på dette dels ved en generel oplysningskampagne i opgange og på hjemmeside, dels ved iværksættelse af to forsøgsprojekter, hvor vi går lidt tættere på problemstillingen.

Disse fokuspunkter er nærmere beskrevet på de kommende sider i årsberetningen.

Vi forventer også i den kommende periode at have disse fokuspunkter samt at byde ind med nybyggeri i det omfang, det er muligt. Vi vil herudover følge nøje med i resultatet af regeringens lovforslag mod parallelsamfund samt, hvilke virkninger loven får for VIBO.

Ud over at ønske jer god læselyst vil vi fra organisationsbestyrelsen takke alle, der har været aktive indenfor beboerdemokratiet samt tak til medarbejderne for indsatsen i året, der er gået.

Organisationsbestyrelsen



MÅLSÆTNINGSPROGRAM OG HANDLINGSPLAN 2016 - 2020

Der har i perioden været fortsat fokus på, at der iværksættes tiltag for opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram 2016 – 2020, som blev vedtaget på repræsentantskabsmøde i 2015.

Organisationsbestyrelsen følger kvartårligt op på fremdriften med henblik på, at det tilsikres, at der nås i mål i 2020.

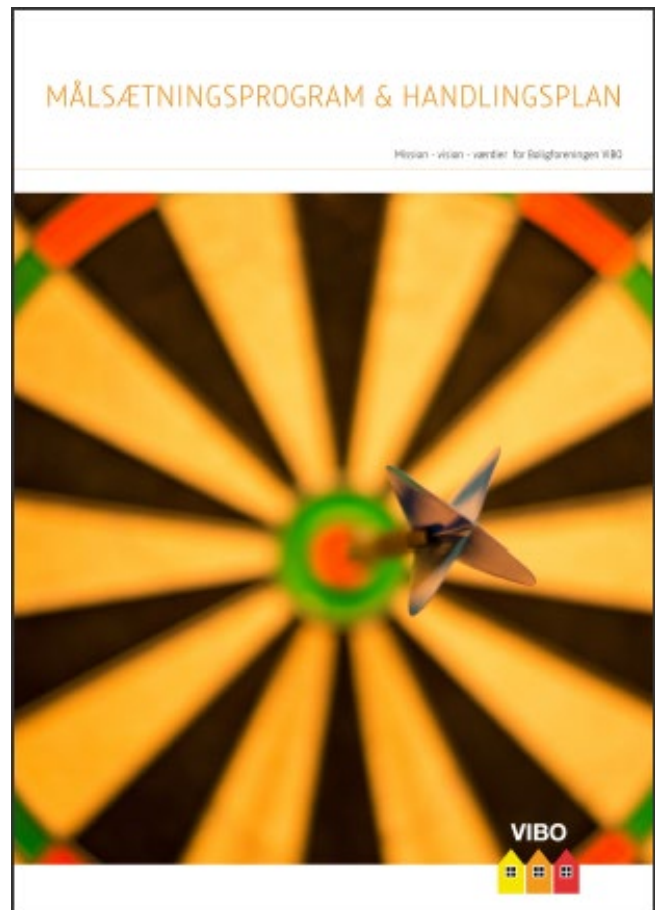
Overskrifterne i målsætningsprogrammet er:

- ASA – Alment Samfundsansvar
- Beboerdemokrati
- Kvalitetsmålsætning
- Fremtidssikring
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering

VIBOs årsberetning har i særskilte afsnit belyst, hvorledes der har været fokus og fremdrift for en stor del af den handlingsplan, der er vedtaget for at opfylde det vedtagne målsætningsprogram, herunder nybyggeri, fremtidssikring, kommunikation, administrativ fokusering og effektiv drift.

I forbindelse med alment samfundsansvar har vi i perioden blandt andet haft fortsat fokus på, at der indgås udlejningsaftaler, der sikrer en bred beboersammensætning samtidig med, at VIBO medvirker til, at der også stilles boliger til rådighed for de allersvageste samt flygtninge.

Der har været stor opmærksomhed på vores afdelingers tilhørsforhold til resten af byen, og der er iværksat og afsluttet infrastrukturprojekter i Nivå og Hedehusene.



I forbindelse hermed drøftes også salg af boliger under forudsætning af, at dette kan ske uden, at dette skader de nuværende beboere samt, at VIBO får tilladelse til at opføre et tilsvarende antal boliger et andet sted i kommunen.

I forbindelse med beboerdemokratiet har der været stor fokus på dette i forbindelse med temamøder blandt andet om digitale afdelingsmøder, og der er etableret større mulighed for afdelingsbestyrelsernes og beboernes adgang til afdelings- og boligdata.

Organisationsbestyrelsen vil fortsat have fokus rettet mod, at der er fremdrift på de syv pejlemærker.

IMPLEMENTERING AF PERSONDATAFORORDNINGEN I VIBO

Hvad har persondataforordningen betydet i praksis for VIBO?

Persondataforordningen, ofte omtalt som GDPR (General Data Protection Regulation), trådte i kraft den 25. maj 2018 og har betydet, at VIBO har skullet foretage rigtig mange analyser, herunder ændre på en del arbejdsgange for at overholde de krav, som persondataforordningen stiller.

For at imødekomme alle krav i persondataforordningen antog VIBO allerede i 2017 ekstern konsulentbistand til at forstå implementeringen. VIBO er meget langt med implementeringen, som dog altid vil være en pågående proces.

Af væsentlige krav i forhold til persondataforordningen kan blandt andet nævnes følgende:

- **Dataansvarlig eller databehandler**

VIBO har på alle områder, hvor der behandles personoplysninger, skullet finde ud af, hvilke ansvarsområder man har som henholdsvis databehandler og dataansvarlig, herunder sørge for at få udfærdiget et meget stort antal databehandleraftaler med eksterne firmaer for at overholde forordningen.

- **Placering af data**

Det har været nødvendigt at sørge for, at de persondataoplysninger, som er fysisk placeret, er i aflåste enheder, hvor uvedkommende ikke har adgang til.

- **Samtykkekrav**

Der har været en omfattende opgave med at finde ud af, hvornår der skal indhentes samtykke som krævet i persondataforordningen, hvad samtykket skal indeholde samt at kunne dokumentere, at samtykket er givet efter reglerne.

- **Oplysningsforpligtigelse**

VIBO har skullet kunne oplyse, hvad indsamlingen af persondata skal bruges til.

- **Dataportabilitet**

VIBO har skullet vide, hvilke data en person kan kræve at få flyttet, herunder har det været et krav, at VIBOs systemer kan udlevere og flytte data i rette format.

- **”Right to be forgotten”**

VIBO har udarbejdet en procedure for, hvornår en person har ret til at blive glemt/få slettet sine data. Herunder skulle VIBOs systemer kunne håndtere og dokumentere, hvis/når der sker sletning eller rettelser i persondata.

- **Impact assessment**

VIBO har udarbejdet en impact assessment (konsekvensanalyse) af de risici, som en behandling af persondata kan have. Vi skal kunne gennemføre og dokumentere vores impact assessments vedrørende alle vores processer, og vi har pligt til at udarbejde en impact assessment, når der tages nye teknologier, produkter eller processer i brug.

- **Underretningspligt ved databrud**

Det har været nødvendigt at vide, hvem VIBO skal underrette ved databrud, herunder hvad vi skal underrette om. VIBO har endvidere skullet have processerne for databrud beskrevet.

- **Compliance programmer**

VIBO har skullet kunne dokumentere, at vi overholder persondataforordningen. VIBO har endvidere skullet dokumentere, hvilke databehandlingsaktiviteter vi har.

- **Bøder**

Datatilsynet kan pålægge bøder for overtrædelse af dataforordningen. Der er i forordningen fastsat 2 bødeniveauer.

- Bøder på det laveste bødeniveau fastsættes til det højeste af enten 2 % af virksomhedens globale omsætning eller 10 millioner euro.
- Bøder på det højeste bødeniveau fastsættes til det højeste af enten 4 % af virksomhedens globale omsætning eller 20 millioner euro.





BOR DE RIGTIGE I VORES BOLIGER?

Airbnb

Det er blevet svært at få en bolig at bo i, specielt en lejebolig i København til en rimelig husleje.

Dette betyder, at der er rift om de almene boliger, da mange af disse er til en rimelig husleje sammenlignet med det private udlejningsmarked. Dette åbner op for, at der er nogle beboere i almene boliger, som ser muligheden for at tjene ekstra penge enten ved at foretage en ulovlig fremleje af hele boligen eller ved en ulovlig delvis fremleje af en del af boligen.

Der har været skrevet om airbnb i medierne, og om at regeringen vil give boligejere lov til at udleje 70 dage om året. Dette vil måske være med til, at flere beboere vil forsøge at tjene nogle penge ved at udleje deres bolig for kortere eller længere perioder - altså hotelvirksomhed, som vi ikke tillader i VIBO.

VIBO har løbende fået henvendelser fra beboere, som har spurgt, om de må udleje deres bolig via airbnb, og her har svaret været nej. VIBOs udlejningsafdeling har også fået henvendelser fra beboere og andre med information om specifikke beboere, som har forsøgt at udleje bolig via airbnb. De informationer er der fulgt op på og har i nogle tilfælde afstedkommet skriftlige advarsler til de beboere, som har forsøgt udlejning via airbnb.

For at sikre, at beboerne er klar over, at VIBO ikke tillader udlejning via airbnb eller andre udlejningstjenester, er der løbende informeret om dette på Facebook og VIBOs hjemmeside. I november 2017 blev opslag med information om Nej til airbnb, hængt op i opgange, vaskerier, ejendomskontorer og andre steder i VIBOs afdelinger.

Kort og godt - hvem må bo i vores boliger?

På formandsmødet i marts måned 2018 var der en præsentation og drøftelse af informationsmateriale til beboerne om, hvem der må bo i VIBOs boliger. Opslaget: "Kort og godt, hvem må bo i vores boliger" indeholdt spørgsmål og korte svar på, hvem der må bo i VIBOs boliger. Opslaget blev i maj måned 2018 sendt ud til samtlige afdelinger i VIBO og blev hængt op i opgange, vaskerier, beboerhuse, og hvor det ellers var relevant.



Forsøgsprojekter om det er de rigtige, som bor i vores boliger

Med fokus på, hvem som bor i VIBOs boliger, blev det besluttet af VIBOs organisationsbestyrelse, at VIBO skulle igangsætte forsøgsprojekter for at undersøge nærmere, om de rigtige bor i VIBOs boliger. I første omgang er projekterne igangsat i VIBOs to største afdelinger, nemlig afdeling 101, Nivåhøj I i Nivå med 384 lejemaal samt afdeling 113, Støberigården på Amager med 282 lejemaal.

Alle beboerne i afdeling 101, Nivåhøj I samt afdeling 113, Støberigården har modtaget et brev, hvor VIBO beder beboeren om at informere om, hvem der udover beboeren selv (juridisk lejer) i øvrigt bebor boligen. Det kan være alt fra en ægtefælle, en samlever, børn, svigerdatter/svigersøn eller en ven etc. Såfremt der konstateres ulovligheder i form af, at der "ikke bor de rigtige i VIBOs boliger", vil dette blive fulgt til dørs, således at de ulovlige forhold bringes til ophør.

Dette kan muligvis medføre retssager, men selvfølgelig vil der også være beboere, som helt frivilligt retter op på eventuelle ulovligheder. Det foreløbige billede viser, at omkring 4 % af beboerne, som har modtaget brev med anmodning om at informere om, hvem der bor i deres bolig, efterfølgende har ansøgt om delvis fremleje af 1 eller flere rum. Når projekterne i afdeling 101, Nivåhøj I og afdeling 113, Støberigården er tilendebragt, vil projekterne blive evalueret og forelagt organisationsbestyrelsen med henblik på, hvorvidt projektet skal igangsættes i VIBOs øvrige afdelinger.

FREMTIDSSIKRING

I 2018 har der været fokus på at få udarbejdet et koncept for, hvorledes man i VIBO skal gribe fremtidssikring af VIBOs afdelinger an.

Siden bestyrelsen vedtog, at der skal arbejdes med fremtidssikring i VIBO, er emnet blevet indarbejdet i VIBOs målsætningsprogram 2016 – 2020, og der arbejdes på en model i tre spor:

- Driftssporet med afløsning af de nuværende 10 årsplaner for planlagt og periodisk vedligeholdelse til vedligeholdsplaner med et sigt på 25 til 30 år.
- Et bomiljøspor, hvor der sættes fokus på det gode bolig liv.
- Et visionsspor, der sigter på, at VIBO også om 30 år har attraktive boliger og boligafdelinger.

Med byggeafdelingen som tovholder blev der i foråret i samarbejde med Kommon arkitekt- og procesrådgivning, Bureauet Niels Bjørn og Carlsens Planer igangsat udviklingen af materiale til brug i forbindelse med udarbejdelse af et koncept, hvor man samlede de to spor bymiljø og visionsspor til et fællesspor. Dette spor blev kaldt bo-vision og skal sammen med et udvidet bygningssyn og 30-årige DV-planer udgøre det værktøj, som afdelinger i VIBO kan bruge til at ruste den enkelte afdeling til fremtidens behov.

Materialet for udførelse af bovisioner opbygges således, at det blandt andet består af et analyseværktøj, et dialogværktøj, et inspirationskatalog og et afrapporteringsværktøj.

Der er blevet udført pilotprojekter i forbindelse med udviklingsarbejdet på 2 afdelinger – afdeling 109 og

afdeling 127, som begge er afsluttet.

Projekterne afsluttes med en rapport med anbefalinger til afdelingerne, som kan indarbejdes i DV-planer eller medtages i afdelinger, hvor der udarbejdes en helhedsplan.

Resultatet af pilotprojektet i afdeling 109 blev fremlagt på årets afdelingsbestyrelseskonference.

På konferencen blev der givet en status på fremtidssikringsprojektet. Værktøjsskassen til fremtidssikringsprojektet blev fremvist, og resultatet af den afsluttende rapport på piloten i 109 blev fremlagt.

Som en del af konceptet har VIBO i samarbejde med rådgiverteamet udviklet et sæt med 9 dialogkort, som tager udgangspunkt i 9 samfundstendenser, som kan inspirere i ideudviklingen med en afdelingsbestyrelse. Dialogkortene blev afprøvet ved en workshop på afdelingsbestyrelseskonferencen

Det er ønsket, at en eller flere udvalgte ideer forsøges gennemført i pilotprojektet som eksempler på vejen fra ide til virkelighed.

Sideløbende med udvikling af fremtidskonceptet har byggeafdelingen udarbejdet en kortlægning af alle VIBOs afdelinger. Kortlægningen har til formål at give et overblik over afdelingerne og deres udviklingsmuligheder.

Det forventes, at pilotprojekterne evalueres primo 2019, og resultatet sammen med opsamling af erfaringerne fra afdelingsbestyrelseskonferencen vil danne grundlag for et koncept til brug for alle VIBOs afdelinger.



BO-VISION

NI SAMFUNDSTENDENSER, DER UDFORDRER OG INSPIRERER

Verden forandrer sig omkring os – nogle gange i en rasende fart. Vi præsenterer her ni vigtige samfundstendenser, som kan udfordre den måde, vi lever og bor på – men som også kan inspirere til nye visioner for det gode boligliv i VIBO.

1. Flere vil bo i byen



2. Mennesker kommer her til fra hele verden



3. Der bliver flere ældre



4. Teknologien giver nye muligheder



5. Mulighederne er skævt fordelt



6. Der opstår nye fællesskaber



7. Livet skal være fyldt med oplevelser



8. Det er ikke normalt at være 'helt normal'



9. Naturen og vores klima er truet





SAMARBEJDET MED BL OG KOMMUNERNE

Samarbejdet med BL

Organisationsbestyrelsen prioriterer samarbejdet med kommunerne højt herudover den koordinerende samarbejdsmodel, der opnås via BL's kredse, hvor de boligorganisationer, som er beliggende i en kommune, samarbejder om fællesaftaler med kommunerne.

VIBO er fortsat stærkt repræsenteret i VIBOs tilsynskommune, København, hvor vi i BL's 1. kreds er repræsenteret med næstformand Birgitte Langballe og bestyrelsesmedlem Mohamed Siam som kredsrepræsentanter samt Kaare Vestermann som kreds næstformand.

Samarbejdet med kommunerne

VIBO er repræsenteret i 8 kommuner, hvor de årlige styringsdialogmøder i år har haft særlig fokus på effektiv drift.

VIBO har overfor kommunerne skullet redegøre for de enkelte afdelingers indplacering som "røde", "gule" og "grønne" afdelinger, som er et simpelt udtryk for de enkelte afdelingers sparepotentiale ud fra regeringens udstukne måltal.

Herudover har kommunerne fokus på afdelingernes økonomi, huslejeniveau, udlejning, kommunal anvisning og eventuel tomgang.

I de kommuner, hvor VIBO har boligsociale helhedsplaner, følges udviklingen og virkningen af de boligsociale tiltag. Det drejer sig om kommunerne København, Høje-Taastrup og Fredensborg.

I forbindelse med de store boligområder VIBO har i Høje-Taastrup (Charlotteager) og i Fredensborg (Nivå), har der i perioden været et nært samarbejde mellem kommune og boligafdelingerne om infrastrukturprojekter, der har til formål at binde boligområdet og de omkringliggende områder tættere sammen.

I Høje-Taastrup har der derudover været et tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisationerne Domea, KAB og VIBO om en visionær plan for afvikling af områdernes status som udsatte boligområder (ghettoer). Dette arbejde fortsætter.



Samarbejdet med BL kredse

BL varetager via kredsarbejdet lokalt politisk samarbejde mellem de i de forskellige kredse værende boligorganisationer.

I København har den koordinerede indsats blandt andet omhandlet sager i forbindelse med tillægsgrundkøb, fortovsvedligeholdelse, kollektiv råderet (individuel modernisering) samt samarbejdet i forbindelse med nybyggeri og renovering.

Herudover samarbejder boligorganisationerne via kredsarbejdet med enkelte kommuner om fælles aftaler om f.eks. udlejning og aftaler om placering af flygtninge.

Via kredsarbejdet er VIBO repræsenteret i kreds 1 (København og Frederiksberg), kreds 2 (Fredensborg, Hillerød og Gribskov) samt kreds 9 (Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby).

I alle kredse har der været fokus på regeringens parallelsamfundsudspil, og der har på kreds niveau været iværksat koordinerede arrangementer og lokal interessevaretagelse via kontakt til lokalpolitikere.

Samarbejdet med BL

På centralt niveau har BL som boligorganisationernes interesseorganisation udarbejdet et hørings svar til regeringens parallelsamfundsudspil, og BL har endvidere deltaget aktivt i medierne, hvor det meget klare budskab har været, at ghettolisten er præget af tilfældigheder. Herudover er der stor kritik af 40 %-reglen, der betyder, at de såkaldt hårde ghettoer skal afvikle 60 % af boligerne frem mod 2030.

BL's kommende målsætningsprogram for 2018 til 2022 er vedtaget med følgende overskrifter:

- **Samfundsansvar – en del af vores DNA**
 - * Forudsætningen for, at den samfundsmæssige værdi af den almene sektor også de næste mange år er helt klar er at, vi selv er skarpe på, hvad vi leverer – og værdien heraf.
- **Beboerdemokrati**
 - * Beboerdemokratiet er en afgørende styrke for de almene boliger.
- **Effektiv drift og administration**
 - * Effektiviseringer kan sikre samme kvalitet af driften til en lavere husleje og/eller højere kvalitet uden stigninger i huslejen.
- **Interessevaretagelse**
 - * BL er en interesseorganisation for den almene sektor. Den repræsenterer mere end 560.000 boliger og over 500 boligorganisationer. Næsten en million mennesker bor alment i Danmark.
 - * Ud over lokal interessevaretagelse med kredsene i centrum varetager BL endvidere samarbejde nationalt via NBO – Housing Nordic samt Housing Europa.

Målsætningsprogrammet er bygget op således, at det underbygger FNs verdensmål og med en årlig handlingsplan.



FOKUS PÅ EFFEKTIV DRIFT

Som en del af VIBOs målsætninger 2016 - 2020 er effektiv drift en af fokusområderne. Effektiviseringsaftalen indgået mellem KL, BL - Danmarks Almene Boliger og regeringen fastslår, at den almene sektor skal effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2016 - 2020 og har medført, at effektiv drift i stigende grad er kommet på dagsorden i VIBO.

Som et led i effektiviseringen af driften i den almene boligsektor har ministeriets effektiviseringsenhed for den almene boligsektor udarbejdet en benchmarkanalyse baseret på regnskabstal fra 2015/2016. Analysen viser, at VIBOs afdelinger i 2015/2016 samlet set har en effektivitet på 75 %, hvilket svarer til Region Hovedstadens gennemsnit. Effektivitetstallet viser, at VIBO har et effektiviseringspotentiale på 25 %, som skal forsøges effektiviseret i årene frem til 2019/2020. For hver afdeling udpeger analysen også to konti, hvor afdelingen har størst effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringspotentialet beregnes som den procentvise forskel, der er mellem en afdelings udgifter og udgifter for bedste praksis på samtlige benchmarkede konti (total konto 139). Effektivitetspotentialet for de enkelte afdelinger præsenteres i analysen i farverne rød, gul og grøn. De røde afdelinger har en effektivitet mellem 0 - 70 % og er som minimum 30 % dyrere end bedste praksis og indikerer dermed stort effektivitetspotentiale. De gule afdelinger har en effektivitet på mellem 70 - 90 % og er mellem 10 - 30 % dyrere end bedste praksis. Grønne afdelinger indikerer effektiv drift mellem 90 - 100 %, og afdelinger på 100 % viser, at afdelingen er bedste praksis.

Sammenholdt med analysen fra effektiviseringsenheden er der i VIBO udarbejdet omfattende internt benchmark materiale, som danner grundlag for en vurdering af den enkelte afdelings effektiviseringspotentiale. For alle afdelinger er der udarbejdet en handlingsplan, som fastlægger de tiltag, som muliggør en effektivisering af



driften i afdelingen herunder initiativer på de to konti, som effektiviseringsenheden har udpeget som størst effektiviseringspotentiale. VIBO har fastsat målsætninger for de respektive farvegrupper i form af ønsket effektivitetsfremgang samt udarbejdet budget 2019/2020, som dokumenterer, om den fastlagte målsætning kan opnås i 2019/2020.

Resultatet af effektiviseringspotentialet fremgår af bilag 1 og 2. Samlet set for alle 68 afdelinger er VIBO budgetteret til en effektivisering på 6 % fra regnskabsåret 2015/2016 til 2019/2020 konto 139, som vil give en besparelse på 7 mio. kr. Nyere afdelinger vil fremgå i de kommende år. Der henvises i øvrigt til bilagene 1 - 3.



Skitse med facaden mod Sundholmsvej.
Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.

NYBYGGERI

Afdeling 125 – Statoil-grunden

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

VIBO samarbejder med en privat investor ELF Development A/S, som ejer de tilstødende matrikler om opførelse af blandende boligtyper.

Der kan ikke bygges indenfor rammerne af den eksisterende lokalplan. Derfor arbejdes der pt. på udarbejdelse af ny lokalplan, der forventes at være godkendt primo 2019.



Byggeønsker

ELF Ejendomme A/S, som ejer matr. nr. 143 og 168, ønsker at opføre op til ca. 7.900 m² nye etageboliger som sluttet randbebyggelse mod Sundholmsvej og Kornblomstvej, hvoraf op til 3.000 m² forventes opført som almene boliger for Boligforeningen VIBO. Byggeriet omfatter desuden mindst 75 m² erhverv, der fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv. I forbindelse med nybyggeriet er det en forudsætning, at en del af vejarealet langs Kornblomstvej opgraderes og omlægges med blandt andet ny kantzone, bredere fortov og vejforhold.

VIBOs afdeling 140, som ejer matr.nr. 1885, ønsker at opføre et beboerhus på ca. 450 m². I stueetagen ønsker VIBO i samarbejde med Københavns Kommune at indrette lokaler til Københavns bemandede legepladser, som skal anlægges i sammenhæng med en bemanded legeplads på ca. 340 m². Borgerrepræsentationen bevilgede den 3. oktober 2013 økonomiske midler til en bemanded legeplads i lokalplanområdet.

Kilde: Lokalplanforslag Kornblomstvej II.

Lokalplanområdet og kvarteret:
Sundholmskvarteret ligger på Amager Vest og afgrænses af Hollænderdybet, Amagerbrogade, Englandsvej, Brydes Allé og Amager Fælledvej.

RENOVERING OG DRIFT

Afdeling 105 - Havekilddegård

Afdelingen har indgået forlig vedrørende den voldgifts-sag, der var anlagt p.g.a. mangler ved udførelsen af vinduesudskiftning. Mangeludbedringen omfattede blandt andet isolering og tætning af facadepartier og er nu afsluttet. Som en del af den løbende energioptimering har afdelingen udskiftet belysningen i trappeopgange til en belysning, der udover at nedsætte energiforbruget, giver en bedre belysning.



Afdeling 105 - Havekilddegård.

Afdeling 106 – Vognvænget

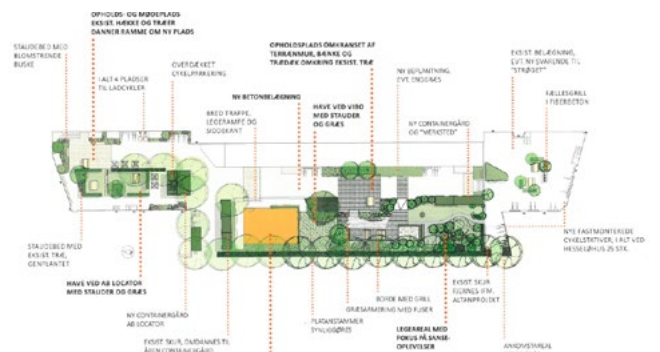
Badeværelsesrenoveringen er afsluttet med fint resultat. De resterende arbejder omfatter nye vinduer og facadearbejder, betonrenovering af parkeringskælder og endelig etablering af nyt gårdanlæg. Samtlige arbejder forventes færdige medio 2019.



Afdeling 106 - Vognvænget.

Afdeling 107 – Vennemindevej I

Renoveringen af parkeringsdæk og haver til stuelejemålene er afsluttet. Der arbejdes pt. på etablering af fælles nyt gårdanlæg i gårdlauget, der foruden VIBO afdeling 107 indeholder to andelsboligforeninger.



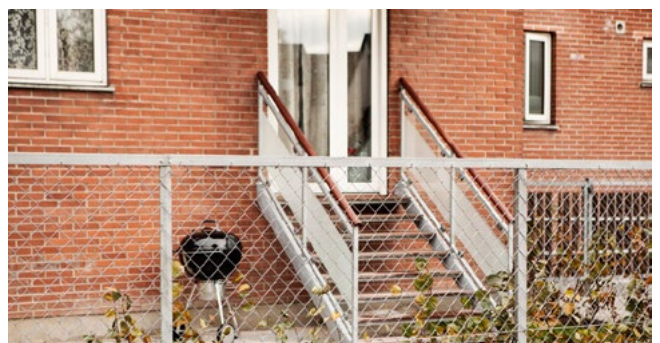
Fælles gårdanlæg i afdeling 107, AB Hesseløhus og AB Locator.

Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden.

Afdelingen har gennemført udskiftning af hoveddøre til sikkerhedsdøre i boligerne.

Afdeling 111 – Hjørnevænget

I forbindelse med en planlagt udskiftning af hoveddøre har afdelingen opgraderet dørene til sikkerhedsdøre.



Afdeling 111 - Hjørnevænget.



Afdeling 112 – Røgeritofte

Afdeling 114 – Lersøgade

Renovering af badeværelser, udskiftning af vandrør og udbedring af betonskader samt arbejder på murværk er afsluttet. Endelig forventes det, at de 4 supplementsrum i afdeling 112 i opgang 10 mf. omdannes til ungdomsboliger. Dette afventer en byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden.



Nyt badeværelse i afdeling 112 - Røgeritofte.

Afdeling 113 - Støberigården

Afdeling 140 - Televænget II

Dørtelefonanlæggene, der blev installeret i forbindelse med afdelingernes opførelse, levede ikke længere op til de krav, der stilles. Afdelingerne igangsatte derfor en opgradering af dørtelefonanlæg til en model med kamera ved opgangsdørene, således at beboerne har mulighed for at se, hvem der ringer på opgangsdøren.



Afdeling 113 - Støberigården.

Afdeling 116 og 140 – Televænget I og II

Der arbejdes på at gøre Københavns Kommunes midlertidige bemandede legeplads permanent. Hvis det er muligt, istandsættes udearealerne, og der opføres et beboerhus, hvor stueetagen vil blive udlejet til den bemandede legeplads og herudover brugs- og råderet over et areal omkring huset. Der forhandles pt. med Københavns Kommune om den fremtidige husleje.

Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden.



Afdeling 116 og 140 - Televænget set fra luften.

Afdeling 117 - Kongens Bryghus

En støjpåvirkning fra blandt andet den lokale børneinstitution betød, at afdelingsmødet besluttede at gennemføre en lydisolering af alle altaner. Samtidig benyttede en del beboere sig af muligheden for via individuel modernisering at få glasinddækket altanerne.

Inddækningerne har medført, at brugsværdien for altanen er øget, og perioden for, hvornår altanen kan benyttes, er udvidet betydeligt.



Afdeling 117 - Kongens Bryghus.



Afdeling 121 - Charlotteager I

Et øget krav til afkøling af fjernvarmevandet kombineret med, at Høje-Taastrup fjernvarme har sænket temperaturen på fjernvarme, der er leveret til afdelingen, betød, at afdelingen fremskyndede en planlagt renovering af to af afdelingens varmecentraler.

Samtidig er der sket en indregulering af brugsvandet og varme for at sikre, at alle boliger får en stabil leverance af varme og varmt brugsvand.



Afdeling 121 - Charlotteager I.

Afdeling 123 - Nygårdsvej

Restlevetiden på afdelingens vinduer og altandøre var begrænset. Afdelingen besluttede derfor at konvertere de afsatte midler til vinduesmaling til nye vinduer, altandøre og opgangsdøre af tidssvarende type, der er mere energivenlig og giver en højere komfort. Samtidig blev der etableret dørtelefoner og adgangskontrol, som afdelingen ikke oprindeligt var født med.



Afdeling 123 - Nygårdsvej.

Afdeling 133 - Skotlandsgade

Stigende udgifter til vedligeholdelse og problemer med at skaffe reservedele medførte, at afdelingen besluttede at udskifte ovenlysvinduer i tagboliger. Ovenlysvinduer er fra byggeriets opførelse i 1987.



Afdeling 133 - Skotlandsgade.

Afdeling 135 - Charlotteager II

Af samme årsager som afdeling 121 Charlotteager valgte afdelingen at fremskyndede en planlagt renovering af to af afdelingens varmecentraler.

Samtidig er der sket en indregulering af brugsvandet og varme for at sikre, at alle boliger får en stabil leverance af varme og varmt brugsvand.



Afdeling 135 - Charlotteager II.



Afdeling 137 - Toften

Renoveringen er endeligt afsluttet og indeholder nye attraktive altaner, nyt gårdanlæg, nye vinduer samt altandøre, nye vandrør og etablering af 4 tilgængelighedsboliger. I tilgængelighedsboligerne er der nyt køkken og nyt bad.

Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden.



Afdeling 137 - Toften. Nye attraktive altaner.

Afdeling 140 - Televænget II

Udover den tidligere omtalte udskiftning af dørtelefon har afdelingen i år fået udskiftet hoveddøre til sikkerhedsdøre i samtlige boliger.

Ligeledes har afdelingen færdiggjort en udskiftning af brugsvandsrør samt renovering af varmecentralen.



Afdeling 140 - Televænget II.

Afdeling 266 - Kastanie Allé

Kastanie Allé har siden opførelsen været opvarmet med el. For at nedsætte varmeudgiften blev det valgt at montere luft til luft varmepumper, der giver en bedre udnyttelse af den energi, der benyttes til opvarmning. Samtidig blev døre og vinduer udskiftet til en mere energirigtig model, der tillige medførte en nedsættelse af kuldenedfald og dermed bedre komfort i boligerne.



Afdeling 266 - Kastanie Allé.

Afdeling 810 - Geislersgade

Et længe næret ønske om renovering af gårdanlægget er afsluttet. Beboerne havde i forbindelse med projektet en proces, hvor der skulle findes en løsning, der kombinerede de ønsker, der var til gårdanlægget, med de økonomiske muligheder.



Afdeling 810 - Geislersgade.

RENOVERINGSSAGER PÅ VEJ

VIBO har i 2017 fremsendt 9 ansøgninger til Landsbyggefonden. Herudover er der fremsendt supplerende undersøgelser inden endelig behandling af afdeling 225 – Ahornvænget i Gilleleje.

Der har været afholdt besigtigelse af 6 afdelinger i 2018, og der har Landsbyggefonden i den forbindelse anmodet om supplerende undersøgelser indeholdende blandt andet miljøscreeninger på de enkelte afdelinger for at finde frem til, hvad der kan gives støtte til via Landsbyggefonden.

Der er en del ventetid i forbindelse med sagsbehandlingen i Landsbyggefonden. Status er pt., at afdeling 225 afventer endelig behandling.

Når projekterne er behandlet af Landsbyggefonden, skal der udarbejdes 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.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i juni 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.



Afdeling 104 - Grønnevang.

Afdeling 109 – Smedetoften / Kleintoften

Klimaskærm, badeværelser, installationer og udearealer.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i maj 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.



Afdeling 109 - Smedetoften/Kleintoften.



Afdeling 111 - Hjørnevænget

Klimaskærm, badeværelser, VVS-installationer samt eventuelt ombygning af supplementsrum til 1-værelses lejligheder og efterfølgende ommærkning til ungdomsboliger.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i maj 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.

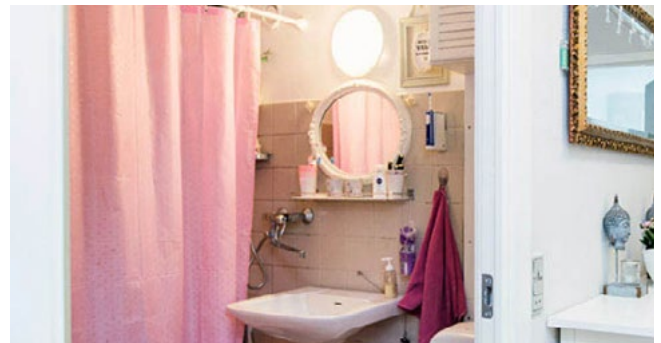


Afdeling 111 - Hjørnevænget.

Afdeling 113 - Støberigården

Klimaskærm, badeværelser, installationer samt miljøforbedringer.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i maj 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.



Afdeling 113 - Støberigården.

Afdeling 117 - Kongens Bryghus

Klimaskærm, renovering af badeværelser, tekniske installationer, parkeringskælder og udearealer.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i juni 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.

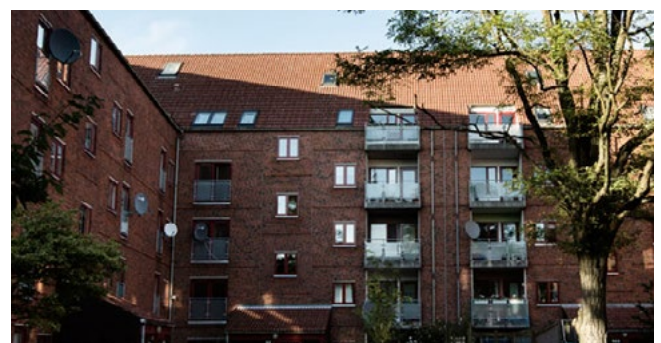


Afdeling 117 - Kongens Bryghus.

Afdeling 127 - Runddelen

Klimaskærm, renovering af badeværelser, tekniske installationer og udearealer.

Der har været afholdt besigtigelse af Landsbyggefonden i juni 2018, og der udarbejdes supplerende undersøgelser på baggrund af besigtigelsen.



Afdeling 127 - Runddelen.



Afdeling 142 - Mimersgade

Opretning af tag, facadearbejder, nye vinduer og døre, renovering af badeværelser, forbedring af udearealer og udskiftning af VVS-installationer.

Der afholdes besigtigelse af Landsbyggefonden den 8. november 2018.



Afdeling 142 - Mimersgade.

Afdeling 175 - Rådmandsgade

Opretning af tag, reparation af facader, udskiftning af vinduer og døre, renovering af badeværelser og forbedring af udearealer.

Der er fremsendt prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden i december 2017. Der er ikke udmeldt dato for besigtigelsen.



Afdeling 175 - Rådmandsgade.

Afdeling 802 - Nygårdsvej

Der er ansøgt om midler hos Byggeskadefonden for at undgå vandindtrængen i facaderne. VIBO har rykket for svar fra Byggeskadefonden, men har endnu ikke modtaget en tilbagemelding.



Afdeling 802 - Nygårdsvej.

Afdeling 810 - Geislersgade

Facadearbejde for at undgå vandindtrængning. Der er udarbejdet rapport af Cowi, som er fremsendt til Byggeskadefonden.

Der afholdes besigtigelse af Landsbyggefonden den 8. november 2018.



Afdeling 810 - Geislersgade.



BYGNINGSGENNEMGANG

Årets bygningsgennemgange har haft fokus på effektiv drift. Organisationsbestyrelsen og driften havde i fællesskab udarbejdet et inspirationsmateriale til afdelingsbestyrelserne med henblik på at igangsætte en lokal drøftelse. Et af de helt oplagte tiltag har været fortsat omlægning af belysning til LED-belysning. En ændring i driftsbekendtgørelsen betyder, at tidligere års henlæggelse til istandsættelse på baggrund af den hidtidige vedligeholdelsesplan på 10 år løbende frem til 2024

ændres til, at beregningen af henlæggelser til vedligeholdelse skal ske på baggrund af 30 årige vedligeholdelsesplaner. For det kommende budgetår er kravet 15 år.

Ligeledes pålægger driftsbekendtgørelsen, at vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og indeholder de nødvendige aktiviteter.

TRYGHEDSVANDRING

Som supplement til målsætningsprogrammets beslutning om at afdelingerne skal tilbydes en tryghedsvandring, er der udarbejdet et koncept til tryghedstjek, der kan gennemføres af afdelingernes ejendomsmestre. Konceptet er udarbejdet i samarbejde med Trygge Byer, der også har stået for undervisning af ejendomsmestre, driftschefer og boligsociale sekretariatsledere.

Tryghedstjekket har til formål at spotte forhold i afdelingerne, der vil kunne medføre utryghed set ud fra de erfaringer, der er gjort med tryghedsskabende foranstaltninger.

Med udgangspunkt i ovenstående er der gennemført tryghedstjek i afdelingerne. Resultatet har været drøftet på de årlige bygningsgennemgange, således at eventuelle tiltag er taget med i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

På bygningsgennemgangen er det også truffet aftale, såfremt afdelingen har ønsket en ekstern tryghedsgennemgang udført af et eksternt firma.

UDBUD AF FLYTTELEJLIGHEDER

Opmåling og udbuddet af istandsættelsesopgaver er nu afsluttet, og der er indgået kontrakt med de firmaer, som vandt i alle driftsområde.

De syv udbud resulterede i, at opgaverne med istandsættelse af flyttelejligheder blev fordelt på 4 firmaer.

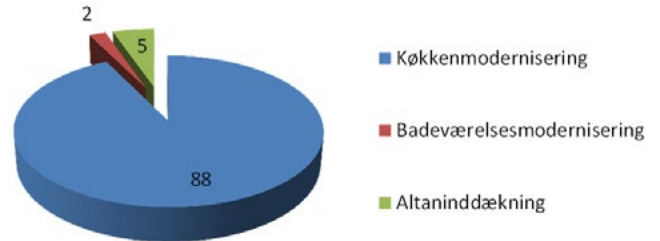
De indgåede kontrakter er gældende i 4 år. Det er aftalt, at der i forbindelse med genudbud sker en sammenlægning af nogle af puljerne, således at fremtidige udbud vil dække fraflytninger i puljer med ca. 1.250 boliger. Med den nuværende fraflytningsprocent på lige over 9 % vil det betyde gennemsnitlig 112 flytteboliger pr. pulje pr. år.



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 2017 til 30. juni 2018 blev der gennemført i alt 88 køkkenmoderniseringer og 2 badeværelsesmoderniseringer samt 5 altaninddækninger.



ANTENNEANLÆG

Omkring 20 afdelinger har som konsekvens af ny lovgivning, der har til formål at sikre, at den enkelte bolig kan fravælge at modtage antennesignal, fået ombygget antenneanlæg.

Enkelte afdelinger valgte i den forbindelse at indgå særskilt kontrakt om levering af internetforbindelse som supplement til aftalen om levering af antennesignal.

Langt de fleste valgte dog, alene at ombygge antenneanlægget, så det opfyldte de ændrede krav.



VERSERENDE VOLDGIFTS- OG RETSSAGER

Afdeling 108 Bogtryknergården og afdeling 127 Runddelen

Der er berammet hovedforhandling i den verserende sag i Voldgiftsretten den 3. og 4. juni 2019. Der er blevet afsat 2 dage til hovedforhandlingen. Det er SIRIUS advokater, som varetager sagen.

Plejecenter i Humlebæk

SIRIUS advokater har på vegne af VIBO den 22. marts 2018 stævnet Fredensborg Kommune med påstand om, at Fredensborg Kommune uberettiget har ophævet kontrakten om opførelse af nyt plejecenter i Humlebæk.

I samme sag er Rubow arkitekter og BDO Consulting stævnet for det tilfælde, at VIBO ikke skulle få medhold i den nedlagte påstand overfor Fredensborg Kommune.

Der er mellem Fredensborg Kommune, BDO og VIBO aftalt værneting ved byretten i Helsingør. Der er modtaget svarskrifter fra modparterne, og der er ved at blive udarbejdet et processkrift samtidigt med, at det skal afklares, hvorvidt der skal afholdes syn og skøn.



UDVIKLINGSPROJEKTER

Udarbejdelse af en strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune

VIBO arbejder i samarbejde med Høje-Taastrup Kommune, Domea og KAB om udviklingen af en strategisk udviklingsplan for de tre udsatte boligområder i Høje-Taastrup Kommune, Gadehavegård, Taastrupgaard og Charlottekvarteret. Projektet er støttet af Realdanias kampagne ”By i balance”, og målet er, at de tre boligområder, som i dag har status som ghetto, 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.

Afslutning af infrastrukturprojektet i Nivå

I juni 2018 blev VIBOs nye infrastrukturprojekt i Nivåhøj indviet med et stort arrangement og taler af blandt andet borgmester i Fredensborg Kommune, Thomas Lykke Pedersen og formand i VIBO, Jackie Lauridsen. Efter talerne klippede borgmesteren traditionen tro den røde snor og kunne erklære Tårnhaven og de øvrige projekter for åbne.

Infrastrukturprojektet havde sin spæde start i 2015, hvor VIBO modtog 22,5 mio. kr. af Landsbyggefonden og 1,1 mio. kr. af Fredensborg Kommune til infrastrukturforbedringer i Nivåhøj. Projektet har blandt andet resulteret i, at Nivåhøj har fået en ny fællesplads, en ny multibane, et torv og mindre haver. På disse arealer er der etableret et stationært og et mobilt udekøkken, nyttehaver, et rutsjebanetårn, skate- og løbehjulsbane og meget mere. Hermed har boligområdet fået aktivitetsmuligheder for både beboere i alle aldre samt for besøgende udefra.

Formålet er blandt andet at øge trygheden og kendskabet til boligområdet samt at binde boligområdet bedre sammen med det omkringliggende Nivå. Derfor er der endvidere arbejdet med beplantningen samt tunnel- og stisystemerne således, at udefrakommende får lyst til at bevæge sig ind i området.

Løbende deltagelse i konkurrencer om nybyggeri

VIBO deltager løbende i konkurrencer om nybyggeri, og senest har der været afholdt en konkurrence om ældreboliger i Høje-Taastrup og om familieboliger på Frederiksberg. VIBO fik gode tilbagemeldinger på ældreboligerne i Høje-Taastrup og vil fortsat løbende byde ind, når disse muligheder byder sig.

VIBO sørger til stadighed for at være orienteret om kommende konkurrencer om nybyggeri og vil byde ind, hvor placeringen er hensigtsmæssig i forhold til nuværende afdelinger.

Koncept for almene boliger

Der arbejdes med udvikling af et koncept for almene boliger i VIBO. Det er hensigten, at byggekonceptet kan anvendes i forbindelse med prækvalifikationer og konkurrencer mv. I samarbejde med arkitektfirmaet Arkitema udarbejdes et byggekoncept, der vil være færdigt inden udgangen af 2018.

Der udvikles boligtyper i form af moderne, fremtidssikrede lejligheder på 1-4 værelser samt forskellige typer adgangsforskel.

Konceptet skal tilsikre, at VIBO, når der bygges nyt, bygger afdelinger med et varierende fremtidssikret boligudbud.

Fremtidssikring

Som tidligere omtalt er der opstartet en fremtidssikringsproces, hvor VIBO med byggeafdelingen som tovholder, gennemfører et pilotprojekt, hvor målet er at få udarbejdet en model for fremtidssikring af VIBOs boligafdelinger, og som indeholder en plan for afdelingsbestyrelsen og beboernes inddragelse.

ERFARINGSUDVEKSLING OG NY VIDEN

Formandsmøder

Der har i årets løb været afholdt 2 formandsmøder. Det første møde havde som emne "Hvem må bo i VIBOs boliger". På programmet var der her en præsentation og drøftelse af informationsmateriale om, hvem der må bo i VIBOs boliger. Det andet møde omhandlede "Bygningsgenemgange" herunder "LAR" (Lokal Afledning af Regnvand) og indeholdt en dialog med formændene om vægtningen af dagsordenspunkterne på årsgennemgangen og niveauet for information, der bliver givet i relation til de enkelte punkter. Ligeledes blev der givet en orientering om muligheder for gennemførelse af LAR i VIBOs afdelinger.

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 var en ekskursion.

På temamødet den 20. februar 2018 var overskriften "klagesagsbehandling i VIBO og den nye tv-lovgivning, fravalg og muligheder". Emnet for mødet var, hvordan husordenssager bliver behandlet og muligheden for en frivillig konfliktmægler. Desuden blev TV-loven, der trådte i kraft den 1. juli 2016, præsenteret.

Den 9. juni 2018 var der ekskursion til VIBOs afdelinger i Nivåhøj og Charlotteager. Begge boligområders udearealer har gennemgået en omfattende forandring. Nivåhøj har blandt andet fået et flot fællesområde og en multibane. I Charlotteager er der anlagt et nyt parkstrøg, som byder på forskellige aktiviteter f.eks. et klatretårn. De to boligområder er endvidere bedre forbundet til de omkringliggende områder.

Den 28. august 2018 var overskriften for temamødet "Beboerdemokrati". På mødet blev der præsenteret et nyt kursustilbud til VIBOs afdelingsbestyrelser med fokus på at styrke samarbejdet, finde fælles mål med mere. Desuden præsenterede formand for VIBOs afdeling 114 Frank Jensen afdelingens erfaringer med at supplere det fysiske afdelingsmøde med en digital platform.



Temamøde om beboerdemokrati.

Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Den 5. og 6. oktober 2018 blev den årlige konference for VIBOs afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdt. Her var der fokus på effektiv drift og processen med fremtidssikring af VIBOs afdelinger.

Kurser

Endelig er der blevet afholdt to kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer:

- Den 20. og 21. april 2018 blev der afholdt kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Her var der fokus på, hvilke muligheder og pligter, man har som afdelingsbestyrelsesmedlem.
- Den 18. september 2018 var emnet for kurset afdelingshjemmesider. Kurset omhandlede mulighederne for brug og redigering af afdelingshjemmesider. Der blev orienteret om mødekalender, referater, opslag, dokumenter og billeder med videre.



BEBOERDEMOKRATI

VIBOs nye initiativ- og frivilligpriser

Til repræsentantskabsmødet i november 2017 blev VIBOs nye initiativ- og frivilligpriser for første gang uddelt. Priserne skal sætte fokus på de positive aktiviteter og projekter, der foregår i VIBOs afdelinger samt at sørge for, at andre afdelinger kan bruge dem som inspiration.

Initiativprisen gik til afdeling 153, Liflandsgade på Amager for arbejdet med at skabe særlige fællesskaber om arrangementer og aktiviteter på tværs af beboergrupper samt for beboernes øgede ansvar over for hinanden og afdelingen. Med prisen fulgte et beløb til afdelingen på 50.000 kr.

Frivilligprisen gik til beboerne Charlotte Quade Morberg og Tove Andersen for deres projekt Tøjkælderer, der er beliggende i Nivåhøj. Tøjkælderer giver beboere mulighed for gratis at afhente og indlevere tøj mv. Tøjkælderer er vigtig for blandt andet beboere med trængte budgetter, og de to har formålet at skabe et særligt sammenhold og åbne boligområdet op for beboere i det omkringliggende område. Udover prisen fulgte et beløb på 2 x 2.500 kr.

Forsøg med digital understøttelse af afdelingsmødet

I 2018 gennemførte VIBO det andet forsøg med en digital løsning til at understøtte det traditionelle afdelingsmøde. Ligesom det første forsøg, så blev forsøget gennemført i afdeling 114, Lerfosgade på Amager. Den digitale løsning, der blev gennemført af firmaet Assembly Voting, giver mulighed for at stille og debattere forslag på en digital platform inden afdelingsmødet samt muligheden for at stemme digitalt efter afdelingsmødet. Erfaringerne fra dette samt det foregående forsøg har vist et stigende antal stemmer, samt at den digitale platform er meget let og overskuelig at anvende. Efter forsøgene har afdeling 114 valgt at forsætte med den digitale løsning med at stille og debattere forslag på den digitale platform inden afdelingsmødet, men de har fravalgt muligheden for at stemme digitalt efter afdelingsmødet.

Almene Boligdage

I november 2017 deltog VIBO på Almene Boligdage i Århus. Under overskrifterne "Fremtidens beboerdemokrati", "Fremtidens familie- og boformer", "Effektivisering", "Boligsociale indsatser" samt "Byudvikling og bæredygtighed" blev der inviteret til en lang række aktiviteter, tema- og debatarrangementer. Disse satte hver især fokus på, hvordan den almene boligsektor kan bidrage til udviklingen af velfærdssamfundet.

Hertil bidrog VIBO med en workshop om udvikling af fællesskaber i de almene boligafdelinger og præsenterede med tre udviklingsprojekter eksempler på, hvordan man med forskellige tilgange kan styrke fællesskabet i boligafdelingerne ud fra beboernes egne drømme og initiativer.

BL introducerede fem nye fagpriser til anerkendelse af de mange store indsatser og værdiskabende aktiviteter, som foregår i boligorganisationerne. 15 projekter var nomineret indenfor kategorierne "Renovering", "Nybyggeri", "Drift", "Boligsocialt arbejde" og "Beboerdemokrati". VIBO havde indstillet flere projekter og blev blandt rigtig mange udvalgt og nomineret med projektet "Samuels Hus" i kategorien "Nybyggeri". Desværre blev det ikke VIBO, som modtog den endelige pris i kategorien.



Vinderne af initiativ- og frivilligprisen.

BOLIGSOCIALE INITIATIVER

Nye boligsociale helhedsplaner i 2018

VIBOs boligsociale helhedsplaner for perioden 2014-2017 er udløbet og blev i begyndelsen af 2018 erstattet af nye helhedsplaner, der løber mellem 3 ½ og 4 år. Fælles for alle de boligsociale helhedsplaner er, at de har aktiviteter indenfor følgende overskrifter: ”Tryghed og trivsel”, ”Uddannelse og beskæftigelse” og ”Forebyggelse og forældreansvar”. Herunder er der aktiviteter, der blandt andet øger beboernes kompetencer, tryghed og brobygning til kommunale tilbud og andre aktører i området.

Med en beløbsramme på 16.250.000 kr. løber den nye helhedsplan i Nivå over 3 ½ år i perioden 2018-2021. Indsatserne berører 5 afdelinger, herunder VIBOs afdelinger 101, 102 og 103. Der er 5 ansatte i projektet.

På Amager er rammen for den boligsociale helhedsplan 19.399.000 kr. over 4 år (2018-2021), og projektet indbefatter 10 afdelinger fra VIBO og afdelinger fra DFB, fsb, AAB og HAB. Helhedsplanen dækker et stort geografisk område og gennemføres af i alt 7 ansatte.

Den boligsociale helhedsplan i Mimersgade har en ramme på 10.640.000 kr. til en fireårig periode (2018-2022). Projektet dækker følgende VIBO afdelinger: 108, 127, 142 og 147 og en afdeling i hhv. 3B og AAB. Der er 4 ansatte til at gennemføre aktiviteterne.

Udover de ovennævnte tre helhedsplaner deltager VIBO også i helhedsplanen Sigynsgade (tidligere ”Vores Kvarter”), som har fået støtte til en ny fireårig periode (2018-2022). Den økonomiske ramme er på 13.333.000 kr., og der er 5 ansatte. VIBO deltager med afdeling 106, og projektet er administreret af Bo-Vita (tidligere Lejerbo København).

De boligsociale helhedsplaner er finansieret med 75 % af Landsbyggefonden (LBF), og her er tale om økonomiske midler, der ikke skal tilbagebetales. De resterende 25 % deles ligeligt mellem de involverede boligorganisationer og den pågældende kommune.



- LBF
- Boligforeningerne
- Kommunen

Aktiviteter i de boligsociale helhedsplaner

Der er evidens for, at aktive fædre har en positiv indflydelse på børnenes fysiske og psykiske helbred og for deres tilknytning til uddannelse. En positiv faderfigur har også en kriminalpræventiv effekt. Derfor er der i de nye boligsociale helhedsplaner øget fokus på fædrenes rolle. Formålet med aktiviteter såsom fædregrupper er at mobilisere fædre til at tage en aktiv rolle i deres børns opdragelse og i boligområderne generelt. På Amager fortsætter den særlige fædreindsats, der tidligere er startet op, og på Mimersgade startes en ny fædregruppe op.

I den boligsociale helhedsplan i Nivå har der i 2018 været afsat ekstra ressourcer til et særligt fokus på unges manglende uddannelse. Det skyldes, at statistiske nøgletal har vist, at en bekymrende stor del af de unge ikke kommer videre i uddannelsessystemet efter, at de har fuldført en grundskole. De ekstra ressourcer er derfor brugt på at afklare, hvad der ligger bag nøgletallene og se på mulighederne for at ændre udviklingen.



Fædregruppe Amager laver mad til unge.



Stemmerne bag telefonen i omstillingen og udlejningsafdelingen

Fra venstre ses:

Lisa Andersen, Kirsten Frederiksen, Thomas Jørgensen, Linda Stark, Marianne Hansen og Tine Pedersen.



UDLEJNING - STATUS

Fraflytning & genudlejning

I perioden fra den 1. juli 2017 – 30. juni 2018 er der sket genudlejning af 507 boliger, svarende til en genudlejningsfrekvens på 9,25 %.

Antallet af fraflytninger er faldet med 0,15 % i forhold til sidste år, hvilket viser en stagnering i antallet af fraflytninger.

Det er også positivt at bemærke, at i perioden fra den 1. juli 2017 – 30. juni 2018 har 24,45 % af VIBOs beboere, som har opsagt deres bolig, valgt at flytte til en anden bolig i VIBO.

Ventetid på boliger

Ventetiden på en bolig i VIBO er det seneste år steget en smule, og særligt i de tre boligafdelinger i Nivå.

Antal ansøgere

Pr. 1. juli 2017 havde VIBO 10.991 medlemmer, heraf var 6.098 aktive boligsøgende. Pr. 1. juli 2018 havde VIBO 11.035 medlemmer, heraf var 6.165 aktive boligsøgende.

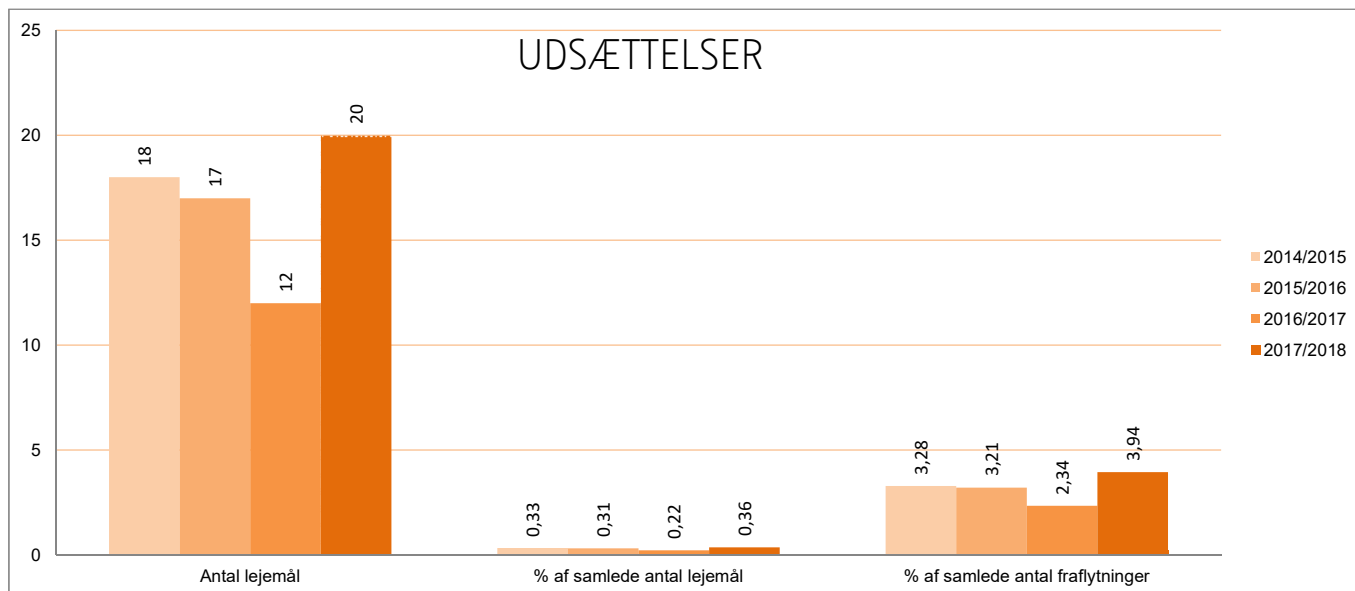
Fleksibel udlejning

Der har i perioden været 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 31. december 2018
- Aftalen med Fredensborg Kommune løber frem til den 31. december 2018.

Der er med Høje-Taastrup Kommune og Københavns Kommune igangsat indledende forhandlingsmøder om udlejningsaftaler gældende for kommunernes boligorganisationer.

BEBOERSAGER



Udsættelser

Udsættelserne er primært sket på baggrund af husleje-restance.

For året 2017 - 2018 blev 20 beboere udsat af deres bolig, svarende til 0,36 % af samlede antal boliger og svarende til 3,94 % af samlede antal fraflytninger. Heraf er 45 % af udsættelserne sket fra ungdomsboliger.

Af de 20 beboere, som blev udsat af deres bolig, er 55 % af beboerne kommunalt anvist til boligen.

Der er sket en stigning på 40 % i antallet af udsættelser i forhold til året 2016 - 2017. Det er en negativ udvikling, at antallet af udsættelser i forhold til forrige år er opadgående.

Det vides ikke præcist, hvorfor antallet af udsættelser er opadgående. Dog viser det tydeligt, at en stor andel af beboerne, som er blevet udsat, er kommunalt anvist eller unge fra ungdomsboliger, som har en lav betalingsevne.

Der arbejdes fortsat på at nedbringe antallet af udsættelser, og der tilbydes derfor gældsrådgivning i flere kommuner og i sociale projekter.

Beboerklagenævnsager

For perioden 1. juli 2017 – 30. juni 2018 er der indbragt følgende antal sager til behandling i beboerklagenævnet:

Vand- og varmeregnskaber

- 8 sager er behandlet i beboerklagenævnet, heraf er 4 sager vundet
- 4 sager afventer afgørelse.

Flytteopgørelser

- 6 sager er behandlet i beboerklagenævnet, heraf er 5 sager vundet, og 1 er tabt.

Husordenssager

- Ingen sager er indbragt.

Boligretssager

For perioden 1. juli 2017 – 30. juni 2018 er der indbragt følgende antal sager til behandling i boligretten:

- 5 sager er indbragt, heraf er 2 sager vundet og 2 sager blev forligt i retten
- 1 sag afventer afgørelse.



Boligkonflikten

VIBO har sammen med boligorganisationerne Lejerbo, DAB, 3B, Boligkontoret Sjælland og Københavns Universitet etableret forsøgsprojektet Boligkonflikten. Via Boligkonflikten tilbydes beboere mægling, hvis de er indblandet i nabostridigheder. Mæglingen udføres af højtuddannede og erfarne mæglere, og er et gratis tilbud til VIBOs beboere.

Formålet med projektet er, at give beboerne mulighed for at få behandlet deres sag via konfliktrådgivning og -mægling, som der er rigtig gode erfaringer med.

I VIBO har der i perioden 2017-2018 været omkring 50 klagesager, og der arbejdes til stadighed på at få VIBOs beboere til at tage imod tilbud om mægling, når de er indblandet i nabostridigheder.

Tilbagemeldingerne fra projektet lyder på, at der kontinuerligt bliver løst konflikter i boligafdelinger primært i hovedstadsområdet. Stort set alle mæglingerne ender med, at parterne indgår skriftlige aftaler, og indtil videre tyder erfaringerne på en meget stor tilfredshed hos de beboere, som har benyttet sig af tilbuddet om frivillig konfliktmægling.



MARKEDSFØRINGSTILTAG

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. Vi har ingen udlejningsproblemer og har mange ansøgere på ventelisten. Der foretages løbende vurderinger af, om der er behov for at iværksætte udlejningskampagner eller iværksætte imagekampagner for VIBO.

Internet

VIBO har i maj måned 2018 fornyet aftalen med et firma om søgemaskineoptimering. VIBO har til stadighed med firmaets assistance fået løftet over 88 % af søgeordene til bedre placering på Google. Det betyder, at VIBOs hjemmeside fortsat bliver mere besøgt efter, at der er startet op med søgemaskineoptimering for et par år siden.

Profilfilm

Der blev i juni måned igangsat et filmprojekt i samarbejde med et reklamebureau. Henover sommeren er der arbejdet med temaer og manuskript til ny profilfilm for VIBO. Med filmen ønsker vi at promovere VIBO og byde velkommen til VIBO og beboerdemokratiet. Filmen havde premiere på bestyrelseskonferencen i oktober måned 2018.

Reklameartikler

Der blev i november 2017 indkøbt nye roll-ups, som på den ene side har en tekst stående, som er målrettet beboerdemokratiet og på den anden side kun har VIBO-logo, og som også kan bruges i andre sammenhænge. Samtidig blev der designet ny beach-flag og flag på pind med VIBO-logo, som kan bruges ved diverse arrangementer.

Housing Fair

VIBO deltog i arrangementet Housing Fair den 2. november 2017, som blev afholdt i Industriens Hus. Det er et arrangement, som er målrettet udenlandske talenter, som kommer til Danmark for at studere eller arbejde, og som skal informeres om det danske boligmarked. På trods af at VIBO ikke har ledige boliger, så var der et meget stort fremmøde og interesse for VIBO. Der blev på dagen tilbudt gratis opskrivning og udleveret VIBO cykelkurvebetræk og VIBO sadelbetræk til de besøgende.



VIBOs nye roll-ups, som blandt andet bruges på konferencer og messer mv.



INFORMATION

Hjemmesiden

VIBOs hjemmeside er fortsat den primære informationskilde i VIBO.

Hjemmesiden er indgangen til 3 websites, som er tilgængelige for boligsøgende, beboere og afdelingsbestyrelser.

AnsøgerWeb'en er for ansøgere, som fx ønsker at skrive sig op i VIBO eller afgive svar på boligtilbud.

BeboerWeb'en kan benyttes af beboere, som ønsker adgang til data om egen bolig, fx lejekontrakt, økonomidata og kontaktoplysninger på afdelingsbestyrelse og medarbejdere, som er tilknyttet afdelingen.

BestyrelsesWeb'en kan benyttes af afdelingsbestyrelser, som ønsker adgang til en lang række data om egen afdeling, fx økonomi og et nyoprettet dokumentbibliotek.

Man kan switche fra én website direkte til en anden ved brug af samme login.

Hjemmesiden er herudover indgang til videnformidling til afdelingsbestyrelser, beboere og ansøgere i VIBO samt nyhedsformidling via opslag i nyhedsboksene.

Hjemmesiden er for de enkelte afdelinger suppleret med en afdelingshjemmeside, hvor rigtig mange afdelingsstamdata opdateres automatisk. Herudover fungerer afdelingshjemmesiderne, som afdelingsbestyrelsens interne arbejdsredskab for nyhedsformidling, herunder offentliggørelse af blandt andet referater. På afdelingshjemmesiden er der også mulighed for at benytte møde- og aktivitetskalenderen for afholdte og kommende møder og aktiviteter i afdelingen.

Hjemmesiden benyttes endvidere, når VIBO søger nye medarbejdere.



VIBOs hjemmeside.

Facebook

Vi har i VIBO også i denne periode anvendt Facebook som et supplement til VIBOs hjemmeside med "her og nu" nyheder.

Formidlingen af nyheder har primært været rettet mod nyheder, der vedrører VIBO og VIBOs afdelinger, som f.eks. "Den gode historie" i forbindelse med orientering af resultatet af infrastrukturprojekter mv.

Men også i forbindelse med formidling af information om tiltag, der er rettet mod regeringens indgreb mod den almene boligsektor, har vi anvendt Facebook, senest i forbindelse med en opfordring fra netværket "Almen modstand" til at deltage i en demonstration med overskriften: drop ghettolisten, vores hjem er ikke til salg, stop nedrivningen af almene boliger.

Digitale nyhedsbreve

VIBO udsender fortsat fire nyhedsbrev årligt med nyheder rettet mod og til afdelingsbestyrelser og medarbejdere i VIBO.

Nyhedsbrevet udsendes via mail og kan derudover ses på VIBOs hjemmeside og Facebook.

Indholdet giver en kort orientering om aktuelle nyheder og har derudover fokus på artikler, der beskriver hvorledes beboerdemokratiet fungerer i nogle af VIBOs afdelinger.

ØKONOMISK BERETNING

Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et overskud på t.kr. 74, som overføres til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 24.971 mod budgetteret t.kr. 28.715. Mindreudgifter under personaleudgifterne skyldes ændringer i bemanning i administrationen.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 11.302 til dækning af underskud vedrørende afdelingsbestyrelseskonferencen med t.kr. 192 og tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne med t.kr. 11.110.

Renteindtægter i regnskabsåret før fordeling har udgjort t.kr. 7.756, hvoraf t.kr. 6.593 er tilbagebetalt til afdelingerne. Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 1,69 %. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har også i regnskabsåret 2017/2018 været præget af det meget lave og til tider negative renteniveau, hvorfor det opnåede rentefkast anses som yderst tilfredsstillende.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 509.324, og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 424.555.

Der er i 2017/2018 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 16.947. 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 2018 t.kr. 105.324. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 62.241 og arbejdskapitalen t.kr. 42.983. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 32.301. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 41.955. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 11.575, 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. 1.028 opført som bunden del.

Eventualforpligtelser

Der er risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 331 pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 3,1 mio kr.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 42 mio kr. i årene 2018 og 2019 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2020 og 4 år frem på ca. 12 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. Forpligtelserne påhviler i første omgang afdelingerne, men det er muligt, at dispositionsfonden dækker forpligtelsen, hvis den realiseres.

Andre forhold

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



ANVENDT REGNSKABS- PRAKSIS

Forrentning

Afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået renteresultat for regnskabsåret. Det opnåede renteresultat inkl. kursgevinster/-tab har udgjort 1,69 %. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationer

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2018 bortset fra udtrukne obligationer juli 2018, 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. Restværdien af boligorganisationens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Finansielle anlægsaktiver

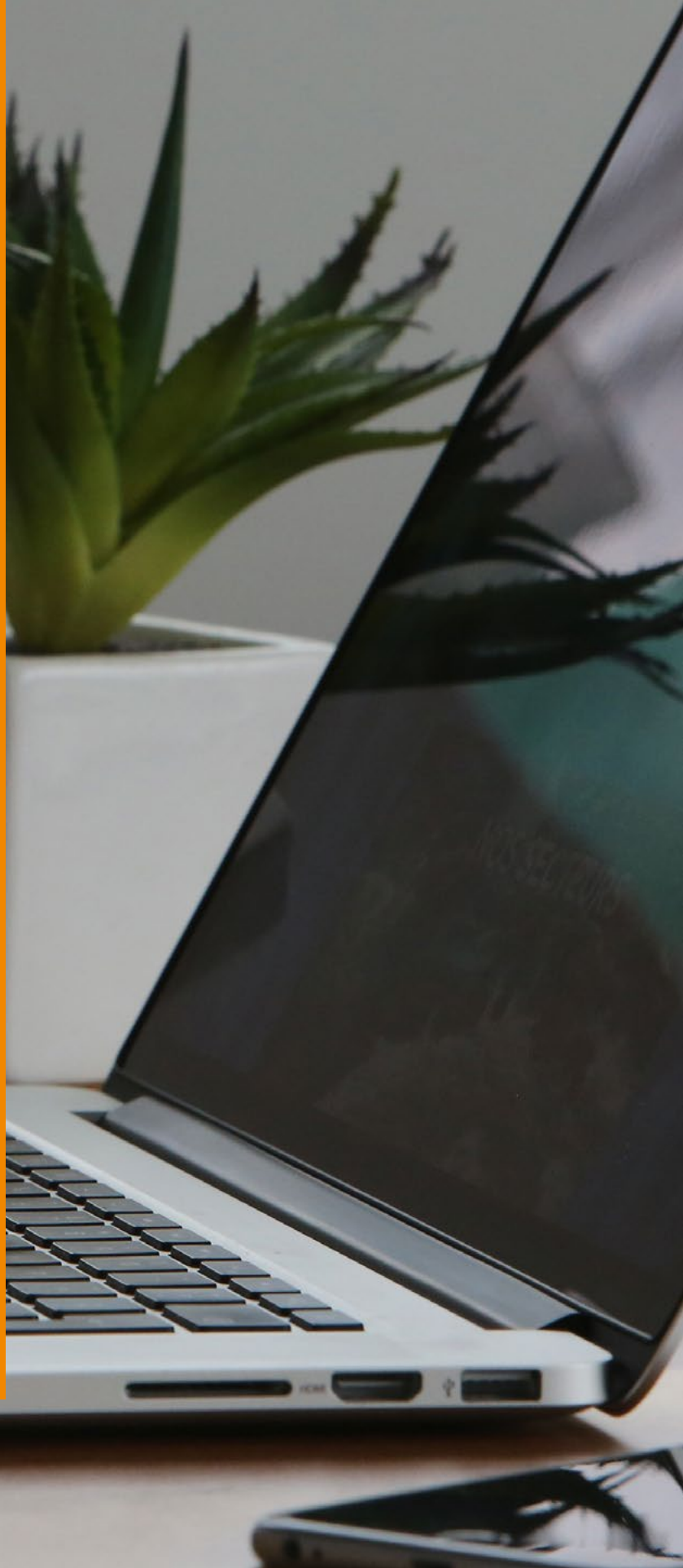
Udlån og deposita optages til den værdi, hvormed der er foretaget udbetaling.

Tilgodehavende renter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.



Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	Årsregnskab 2016/2017 t.kr.	Årsregnskab 2017/2018 t.kr.	Urevideret budget 2017/2018 t.kr.	Urevideret budget 2018/2019 t.kr.
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelseshonorarer	252	250	250	250
501 Bestyrelseshonorarer, nybyggeri	125	0	0	0
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	375	297	300	367
511 Personaleudgifter	19.597	17.943	20.573	22.166
513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	4.883	3.669	4.610	4.734
514 Kontorlokaleudgifter	1.879	2.078	2.031	2.037
515 Afskrivninger, driftsmidler	238	243	380	350
521 Revision	441	491	571	582
520 Bruttoadministrationsudgifter	27.790	24.971	28.715	30.486
531 Tilskud afdelinger	2.902	2.915	2.900	3.330
532 Renteudgifter	4.640	6.842	7.600	2.800
533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	63.688	70.307	61.000	66.300
540 Samlede ordinære udgifter	99.020	105.035	100.215	102.916
541 Ekstraordinære udgifter	99	11.302	0	0
550 Udgifter i alt	99.119	116.337	100.215	102.916
551 Overskud	0	74	0	0
560 Udgifter og overskud i alt	99.119	116.411	100.215	102.916
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	20.564	21.201	21.065	22.076
2. Eksterne foretagender	1.688	1.723	1.650	1.410
602 Lovmæssige gebyrer	3.009	3.446	3.000	3.000
603 Renteindtægter m.v.	6.020	7.756	9.500	4.000
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	63.688	70.307	61.000	66.300
605 Byggesagshonorarer, nybyggeri	408	0	0	0
606 Byggesagshonorarer, renovering	1.246	136	3.000	4.000
607 Diverse indtægter	1.537	732	1.000	2.130
610 Ordinære indtægter i alt	98.160	105.301	100.215	102.916
611 Ekstraordinære indtægter	0	11.110	0	0
621 Årets underskud	959	0	0	0
630 Indtægter i alt	99.119	116.411	100.215	102.916



Balance pr. 30. juni 2018

	30. juni 2018 t.kr.	30. juni 2017 t.kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationsbygning	18.465	18.599
702 Inventar	431	467
704 IT-anlæg	587	782
Finansielle anlægsaktiver		
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	11.575	11.953
719 Andre finansielle anlægsaktiver	10	6
720 Anlægsaktiver i alt	31.068	31.807
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
721.1 Afdelinger i drift	0	19.707
722 Afdelinger under opførelse	0	163
726 Andre tilgodehavender	883	413
727 Forudbetalte udgifter	0	11
730 Tilgodehavender renter	1.680	2.931
731 Værdipapirer	509.324	457.652
732 Likvidebeholdninger		
1. Kassebeholdning	39	42
2. Bankbeholdning	19.937	13.640
740 Omsætningsaktiver i alt	531.863	494.559
750 Aktiver i alt	562.931	526.366
Passiver		
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	62.341	54.283
805 Arbejdskapital	42.983	42.909
810 Egenkapital i alt	105.324	97.192
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	424.555	399.414
825 Leverandørgæld	735	1.764
826 Skyldige omkostninger m.v.	1.208	1.159
827 Afsætninger	3.086	3.139
829 Feriepengeforpligtelse	1.892	2.121
830 Anden kortfristet gæld	26.131	21.577
840 Kortfristet gæld i alt	457.607	429.174
850 Passiver i alt	562.931	526.366

Eventualforpligtelser



Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2018 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 2017 - 30. juni 2018.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der beskrevet på side 33.

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 23. oktober 2018 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 33.

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 23. oktober 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Afdelinger	Målsætning	Resultat
Røde afdelinger 107, 116, 118, 122, 123, 129, 137, 159, 173, 175, 177, 199, 265, 266, 270, 306, 350, 819	For de røde afdelinger fastsatte VIBO en målsætning om at effektivisere driften med 10 %. Ud fra 2015/2016 regnskabstallene målte 18 ud af 65 afdelinger rød med et gennemsnitlig effektivitetstal på 65 %, 2 afdelinger lå under 60 %. Ellers lå de øvrige 16 afdelinger mellem 60-70 %. En fremgang på 10 % vil flytte næsten alle (16) afdelinger fra rød til gul.	Samlet set for de røde afdelinger er der fra 2015/2016 til 2019/2020 budgetteret på de udvalgte konti en effektivisering på 9 %, som er en besparelse på 1,2 mio. kr. Med udgangspunkt i 2015/2016 niveauet vil de 18 afdelinger stige til et samlet effektivitetstal på 76 %. Ud af de 18 røde afdelinger skifter 8 til gul, og 3 afdelinger har en optimeret effektivitet på mere end 20 % og skifter til en grøn afdeling.
Gule afdelinger 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 119, 120, 121, 127, 134, 135, 140, 141, 142, 153, 155, 179, 187, 210, 212, 213, 216, 225, 238, 267, 293, 397, 802, 810, 812, 830	For de gule afdelinger fastsatte VIBO en målsætning om at effektivisere driften med 5 %. Ud fra 2015/2016 regnskabstal målte 39 ud af 65 afdelinger gul med et gennemsnitlig effektivitetstal på 76 %. 20 afdelinger lå mellem 70-75 %, 13 lå mellem 75-80 % og 6 mellem 80-90 %	Samlet set for de gule afdelinger er der fra 2015/2016 til 2019/2020 budgetteret på de udvalgte konti en effektivisering på 7 %, som er en besparelse på 6,2 mio. kr. Med udgangspunkt i 2015/2016 niveauet vil de 39 afdelinger stige til et samlet effektivitetstal på 82 %. Ud af de 39 gule afdelinger skifter 10 til grøn, og 16 afdelinger har en optimeret effektivitet på mere end 10 %. Dog er der også afdelinger, hvor det har været vanskeligt at budgettere med yderligere besparelser ud fra niveauet i 2015/2016 de udvalgte konti.
Grønne afdelinger 110, 117, 133, 147, 211, 214, 268, 820	For de grønne afdelinger fastsatte VIBO en målsætning om at effektivisere driften med 2 %. Ud fra 2015/2016 regnskabstal målte 8 ud af 65 afdelinger grøn med et gennemsnitlig effektivitetstal på 94 %. En afdeling havde 100 % og dermed bedste praksis inden for sammenlignelige afdelinger.	Samlet set for de grønne afdelinger var det fra 2015/2016 til 2019/2020 ikke muligt at budgettere en effektivisering på udvalgte konti. 3 afdelinger havde en fremgang på 2-6 % og levede op til målsætningen, mens 5 afdelinger blev budgetteret med en lille nedgang i effektivitet, da det var vanskeligt at finde yderligere besparelser ud fra 2015/2016 niveauet på de udvalgte konti.

Afd.	2015/2016 Regnskab	Estimeret budget for udvalgte konti	Effektivitets målsætning	Estimeret effektivitet 2019/2020
101	kr. 10.461.404	kr. 9.223.700	5%	13%
102	kr. 4.782.703	kr. 4.203.600	5%	14%
103	kr. 4.418.638	kr. 3.735.600	5%	18%
104	kr. 738.660	kr. 771.350	5%	-4%
105	kr. 4.570.017	kr. 4.205.900	5%	9%
106	kr. 5.012.407	kr. 4.741.900	5%	6%
107	kr. 1.991.514	kr. 1.983.200	10%	0%
108	kr. 3.337.740	kr. 2.909.200	5%	15%
109	kr. 2.092.634	kr. 1.862.100	5%	12%
110	kr. 1.006.785	kr. 1.080.100	2%	-7%
111	kr. 2.210.272	kr. 2.284.500	5%	-3%
112	kr. 1.255.156	kr. 1.071.000	5%	17%
113	kr. 5.802.777	kr. 5.488.300	5%	6%
114	kr. 1.627.774	kr. 1.621.700	5%	0%
115	kr. 1.727.923	kr. 1.677.000	5%	3%
116	kr. 2.850.547	kr. 2.461.800	10%	16%
117	kr. 3.163.615	kr. 3.100.800	2%	2%
118	kr. 789.582	kr. 679.900	10%	16%
119	kr. 1.266.376	kr. 1.256.800	5%	1%
120	kr. 669.728	kr. 704.000	5%	-5%
121	kr. 3.830.283	kr. 4.112.300	5%	-7%
122	kr. 572.376	kr. 475.300	10%	20%
123	kr. 654.233	kr. 558.000	10%	17%
127	kr. 5.859.852	kr. 5.921.700	5%	-1%
129	kr. 744.008	kr. 615.100	10%	21%
133	kr. 3.043.769	kr. 3.166.700	2%	-4%
134	kr. 4.085.118	kr. 4.156.300	5%	-2%
135	kr. 4.725.625	kr. 4.086.600	5%	16%
137	kr. 550.835	kr. 542.500	10%	2%
140	kr. 4.648.237	kr. 3.989.400	5%	17%
141	kr. 1.641.195	kr. 1.551.800	5%	6%
142	kr. 1.606.692	kr. 1.588.200	5%	1%
147	kr. 588.418	kr. 650.500	2%	-10%
153	kr. 1.157.220	kr. 1.236.800	5%	-6%
155	kr. 1.482.892	kr. 1.252.100	5%	18%
159	kr. 425.936	kr. 363.700	10%	17%
173	kr. 1.246.466	kr. 1.245.300	10%	0%
175	kr. 713.026	kr. 716.500	10%	0%
177	kr. 304.328	kr. 271.800	10%	12%
179	kr. 409.457	kr. 343.000	5%	19%
187	kr. 3.553.881	kr. 3.370.900	5%	5%
199	kr. 548.586	kr. 620.400	10%	-12%
210	kr. 505.947	kr. 470.500	5%	8%
211	kr. 88.624	kr. 97.400	2%	-9%
212	kr. 540.781	kr. 443.800	5%	22%
213	kr. 517.986	kr. 483.600	5%	7%
214	kr. 1.030.728	kr. 1.079.500	2%	-5%
216	kr. 221.695	kr. 251.600	5%	-12%
225	kr. 1.257.080	kr. 1.141.600	5%	10%
238	kr. 1.656.427	kr. 1.426.500	5%	16%
265	kr. 422.013	kr. 321.000	10%	31%
266	kr. 407.538	kr. 334.400	10%	22%
267	kr. 680.765	kr. 690.790	5%	-1%
268	kr. 124.386	kr. 115.900	2%	7%
270	kr. 1.083.318	kr. 809.400	10%	134%
293	kr. 1.361.565	kr. 1.190.800	5%	14%
306	kr. 839.908	kr. 857.800	10%	-2%
350	kr. 685.972	kr. 673.750	10%	2%
397	kr. 355.808	kr. 353.300	5%	1%
802	kr. 608.646	kr. 681.700	5%	-11%
810	kr. 1.123.867	kr. 1.189.800	5%	-6%
812	kr. 1.697.803	kr. 1.523.500	5%	11%
819	kr. 711.878	kr. 762.500	10%	-7%
820	kr. 4.154.349	kr. 4.007.500	2%	4%
830	kr. 1.450.306	kr. 1.544.000	5%	-6%
Total			6%	6%



Afd.	2016/2017 Regnskab	2016/2017 Budget	2017/2018 Budget	2018/2019 Budget	Estimeret budget 2019/2020
kr. 101	kr. 38.120.197	kr. 27.616.000	kr. 28.369.675	kr. 27.971.012	kr. 24.692.050
kr. 102	kr. 18.452.430	kr. 16.016.000	kr. 15.437.000	kr. 15.242.627	kr. 14.418.350
kr. 103	kr. 15.565.218	kr. 12.820.000	kr. 13.087.000	kr. 15.041.316	kr. 13.566.900
kr. 104	kr. 2.334.109	kr. 2.481.000	kr. 2.560.000	kr. 2.652.000	kr. 2.568.850
kr. 105	kr. 16.640.220	kr. 16.244.000	kr. 15.660.000	kr. 15.692.233	kr. 15.886.748
kr. 106	kr. 20.521.008	kr. 16.099.100	kr. 18.223.300	kr. 16.450.724	kr. 14.795.752
kr. 107	kr. 6.633.578	kr. 6.663.000	kr. 6.387.000	kr. 6.626.950	kr. 6.517.100
kr. 108	kr. 14.898.316	kr. 10.763.047	kr. 11.904.800	kr. 12.027.426	kr. 12.534.296
kr. 109	kr. 6.326.189	kr. 6.509.000	kr. 5.860.000	kr. 6.273.100	kr. 5.945.100
kr. 110	kr. 5.659.675	kr. 5.651.450	kr. 5.421.100	kr. 6.702.000	kr. 5.538.344
kr. 111	kr. 9.258.508	kr. 7.979.500	kr. 8.111.000	kr. 8.058.000	kr. 8.067.260
kr. 112	kr. 4.245.154	kr. 3.954.983	kr. 3.912.200	kr. 5.953.790	kr. 4.372.506
kr. 113	kr. 24.395.514	kr. 20.348.500	kr. 21.182.000	kr. 22.333.000	kr. 20.795.500
kr. 114	kr. 6.505.387	kr. 5.850.370	kr. 5.926.200	kr. 6.236.641	kr. 6.156.941
kr. 115	kr. 5.734.244	kr. 5.759.800	kr. 6.433.750	kr. 6.061.700	kr. 6.196.900
kr. 116	kr. 8.905.576	kr. 7.638.000	kr. 7.537.000	kr. 7.828.000	kr. 7.816.700
kr. 117	kr. 12.995.759	kr. 12.777.800	kr. 12.337.000	kr. 12.123.479	kr. 12.064.900
kr. 118	kr. 2.652.938	kr. 2.707.000	kr. 2.636.400	kr. 2.638.123	kr. 2.617.500
kr. 119	kr. 5.198.380	kr. 5.365.000	kr. 5.110.000	kr. 6.133.746	kr. 5.116.250
kr. 120	kr. 2.285.292	kr. 2.407.300	kr. 2.527.400	kr. 2.508.401	kr. 2.456.700
kr. 121	kr. 15.082.979	kr. 15.159.000	kr. 14.547.700	kr. 14.953.749	kr. 14.795.100
kr. 122	kr. 1.826.800	kr. 1.880.849	kr. 1.613.800	kr. 1.740.700	kr. 1.498.100
kr. 123	kr. 2.732.057	kr. 2.779.000	kr. 2.058.000	kr. 2.314.191	kr. 2.049.572
kr. 127	kr. 26.158.717	kr. 22.651.000	kr. 20.140.000	kr. 21.725.000	kr. 19.838.800
kr. 129	kr. 2.069.449	kr. 2.051.000	kr. 2.088.000	kr. 2.080.501	kr. 2.072.000
kr. 133	kr. 11.938.197	kr. 12.210.000	kr. 12.199.000	kr. 13.371.600	kr. 11.683.625
kr. 134	kr. 17.828.108	kr. 17.648.200	kr. 18.396.500	kr. 18.831.900	kr. 18.626.100
kr. 135	kr. 16.152.353	kr. 16.132.000	kr. 15.745.150	kr. 15.503.473	kr. 15.876.300
kr. 137	kr. 2.092.855	kr. 1.994.000	kr. 2.400.000	kr. 2.023.640	kr. 1.965.300
kr. 140	kr. 13.805.959	kr. 14.769.000	kr. 17.712.000	kr. 17.556.000	kr. 16.337.700
kr. 141	kr. 5.784.597	kr. 5.690.980	kr. 5.651.300	kr. 5.757.708	kr. 5.628.090
kr. 142	kr. 7.631.684	kr. 6.585.000	kr. 6.310.400	kr. 6.961.170	kr. 6.252.400
kr. 147	kr. 2.991.433	kr. 2.622.000	kr. 2.651.800	kr. 2.563.356	kr. 2.529.600
kr. 153	kr. 4.597.001	kr. 4.127.000	kr. 4.180.000	kr. 4.229.000	kr. 4.173.700
kr. 155	kr. 4.722.566	kr. 4.687.000	kr. 4.775.000	kr. 4.591.881	kr. 4.762.540
kr. 159	kr. 1.382.921	kr. 1.411.350	kr. 1.387.000	kr. 1.421.344	kr. 1.441.300
kr. 173	kr. 2.527.877	kr. 2.554.000	kr. 2.572.600	kr. 2.777.341	kr. 2.546.700
kr. 175	kr. 1.925.022	kr. 1.922.000	kr. 1.874.900	kr. 2.387.898	kr. 1.860.200
kr. 177	kr. 1.147.367	kr. 1.171.200	kr. 1.136.000	kr. 1.320.722	kr. 1.132.500
kr. 179	kr. 1.118.967	kr. 1.213.700	kr. 1.201.700	kr. 1.603.460	kr. 1.185.800
kr. 187	kr. 10.321.818	kr. 10.056.500	kr. 10.143.000	kr. 10.218.984	kr. 10.344.600
kr. 199	kr. 1.953.085	kr. 1.959.000	kr. 2.001.000	kr. 2.006.000	kr. 1.968.100
kr. 210	kr. 2.336.701	kr. 2.374.400	kr. 2.406.350	kr. 2.400.500	kr. 2.360.200
kr. 211	kr. 469.915	kr. 497.700	kr. 516.560	kr. 542.350	kr. 504.900
kr. 212	kr. 2.909.400	kr. 2.562.200	kr. 2.616.780	kr. 2.701.325	kr. 2.715.200
kr. 213	kr. 2.554.500	kr. 2.485.900	kr. 2.527.300	kr. 2.604.800	kr. 2.634.200
kr. 214	kr. 5.099.195	kr. 5.102.583	kr. 5.327.600	kr. 5.259.000	kr. 5.192.550
kr. 216	kr. 1.251.502	kr. 1.077.000	kr. 1.121.300	kr. 1.439.650	kr. 1.213.700
kr. 225	kr. 4.081.756	kr. 4.091.400	kr. 4.185.990	kr. 4.237.502	kr. 4.195.300
kr. 238	kr. 4.410.797	kr. 4.589.074	kr. 4.422.080	kr. 4.645.618	kr. 4.667.550
kr. 265	kr. 961.769	kr. 934.700	kr. 920.000	kr. 914.742	kr. 912.750
kr. 266	kr. 1.312.775	kr. 1.363.600	kr. 1.336.200	kr. 1.353.950	kr. 1.348.710
kr. 267	kr. 2.710.189	kr. 2.484.800	kr. 2.501.700	kr. 2.333.864	kr. 2.334.444
kr. 268	kr. 318.147	kr. 336.150	kr. 365.040	kr. 364.450	kr. 337.050
kr. 270	kr. 3.187.096	kr. 3.393.010	kr. 3.299.770	kr. 3.063.402	kr. 2.985.002
kr. 293	kr. 3.810.482	kr. 3.866.960	kr. 4.244.480	kr. 3.899.560	kr. 3.969.500
kr. 301	kr. 1.199.029	kr. 1.255.744	kr. 1.255.744	kr. 1.583.000	kr. 1.305.000
kr. 306	kr. 2.919.267	kr. 2.893.810	kr. 2.902.560	kr. 3.034.184	kr. 3.087.500
kr. 350	kr. 2.288.401	kr. 2.325.910	kr. 2.318.960	kr. 2.385.269	kr. 2.394.702
kr. 395	kr. 1.771.175	kr. 1.627.600	kr. 1.668.990	kr. 1.715.755	kr. 1.822.000
kr. 397	kr. 1.095.632	kr. 1.144.600	kr. 1.232.200	kr. 1.196.092	kr. 1.193.700
kr. 802	kr. 2.412.059	kr. 2.558.000	kr. 2.585.000	kr. 2.914.283	kr. 2.479.410
kr. 810	kr. 5.011.597	kr. 4.653.000	kr. 4.650.050	kr. 4.601.500	kr. 4.487.550
kr. 812	kr. 5.179.006	kr. 5.207.000	kr. 5.462.000	kr. 5.449.000	kr. 5.408.600
kr. 819	kr. 3.317.002	kr. 2.650.000	kr. 2.793.100	kr. 2.771.300	kr. 2.433.252
kr. 820	kr. 13.007.300	kr. 13.579.500	kr. 14.210.000	kr. 14.198.130	kr. 13.573.400
kr. 830	kr. 6.414.060	kr. 6.348.660	kr. 6.229.150	kr. 6.637.754	kr. 6.088.525

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