

VIBO

ÅRSBERETNING 2022



Dette er en tekstversion af VIBOs årsberetning 2022.

Du finder den fulde online-udgave på <https://beretning2022.viboudgivelser.dk/>

Indledning

På VIBOs ordinære repræsentantskabsmøde d. 25. november 2021 blev Frank Jensen genvalgt som næstformand, og det samme blev bestyrelsesmedlemmerne Lone Karas Heftholm og Flemming Kristensen. Lisa Andersen blev genvalgt som medarbejderrepræsentant d. 17. november 2021.

Valgene betød en uændret organisationsbestyrelse med Birgitte Langballe (afd. 107) som formand, Frank Jensen (afd. 114) som næstformand samt bestyrelsesmedlemmerne Lone Karas Heftholm (afd. 142), Flemming Kristensen (afd. 135), Tina Belsø (afd. 140) og Ismet Dzemali (afd. 810) samt medarbejderrepræsentant Lisa Andersen.

Endnu et år med corona

Efter en rolig sommer oplyste myndighederne i november 2021, at coronasmitten igen var stigende, og før vi så os om, blev der d. 12. november 2021 igen indført krav om coronapas og efterfølgende krav om mundbind for at begrænse smitten.

Heldigvis påvirkede det ikke muligheden for at fortsætte med at holde møder inden for beboerdemokratiet, og VIBO kunne med et krav om coronapas afholde det planlagte ordinære repræsentantskabsmøde d. 25. november 2021.

Kravene blev yderligere skærpet d. 10. december 2021, og kun 9 dage senere blev der igen sat begrænsninger for brug af beboerlokaler og selskabslokaler, samt for afholdelse af møder i beboerdemokratiet. Dette medførte, at VIBOs administration endnu engang måtte melde ud, at beboerlokaler måtte lukkes, men heldigvis kun for en kort bemærkning.

Allerede d. 16. januar 2022 lempedes coronarestriktionerne, så vi med glæde igen kunne åbne beboerlokalerne og genoptage mødeaktivitet inden for beboerdemokratiet, heriblandt afdelingsmøderne.

På pressemøde d. 26. januar 2022 udmeldte regeringen, at alle coronarelaterede restriktioner ville bortfalde med udgangen af januar måned 2022. Det fik stor betydning, fordi der herefter uden særlige krav eller restriktioner kunne afholdes de planlagte afdelingsmøder, temamøder, formandsmøde og kursus for nye afdelingsbestyrelser.

Arbejdet i VIBOs udvalg

Byggeudvalget

Byggeudvalget følger løbende med i de mange renoveringssager, som er blevet godkendt af Landsbyggefonden, kommunen og de enkelte afdelinger.

Bestyrelsen har fulgt Landbyggefondens indstillinger til medfinansiering, hvilket har medført, at renoveringerne kan blive gennemført med moderate huslejestigninger.

De stigende priser på arbejdskraft og byggematerialer er bekymrende, men forhåbentligt er begge dele faldet til et rimeligt niveau, når de fysiske arbejder sættes i gang, forventeligt i midten af 2023.

Udfordringerne på byggemarkedet har medført, at totalentreprenøren på VIBOs igangværende nybyggeri – Astas Have med 31 familieboliger på Amager – er gået konkurs. Med en delegeret bygherremodel med ELF Development er økonomien for VIBOs del af byggeriet upåvirket af konkursen, men der kan desværre ske en forsinkelse af byggeriet.

Kommunikationsudvalget

I Kommunikationsudvalget drøftes fortsat og løbende VIBOs kommunikationsstrategi, hvor digital kommunikation for både afdelingsbestyrelser, beboere og intern kommunikation er på dagsordenen. Målet er størst mulig brug af de muligheder, som digital kommunikation giver for VIBO med respekt for de af vores beboere, for hvem digital kommunikation er en udfordring.

Ny hjemmeside for VIBO og VIBOs afdelinger har været på dagsordenen, og resultatet er en beslutning om, at VIBO skal have en ny hjemmeside som erstatning for den nuværende, der bygger på en platform fra 2014.

Uddannelse og boligsocialt udvalg

Efter lempelsen af coronarestriktionerne blev det igen muligt at holde konferencer, kurser og formandsmøder, hvilket har givet udvalget mulighed for at planlægge møder inden for beboerdemokratiet både i 2022 og 2023.

Også den trængte situation for det boligsociale arbejde er på dagsordenen, hvor vi desværre ser en fortsat besparelse på de midler, som kommunerne og Landsbyggefonden afsætter til det boligsociale arbejde.

VIBOs bestyrelse følger situationen tæt og vil fortsat bakke op om indsatsen for de afdelinger, som får støtte til det boligsociale arbejde fra Landsbyggefonden.



Møde i Uddannelse og Boligsocialt udvalg, Foto: VIBO

Driftsudvalget

Effektiv drift og ny lovgivning er på dagsordenen i driftsudvalget, hvor der løbende drøftes, hvordan VIBO fremadrettet kan forbedre den måde, man drifter VIBO på, bl.a. afholdelse af afdelingsmøder, årsgennemgange og regler for individuel modernisering.

Vi har i år sat fokus på, hvordan vi kommer i mål med regeringens, kommunernes og BL's aftale om yderligere effektivisering af vores drift. Dette sker under hensyntagen til, at den enkelte afdeling selv tager punktet op på de årlige årsgennemgange og beslutter tiltag, der effektiviserer driften.

Også ladestandere, solceller, skybrudssikring og niveau for istandsættelse ved fraflytning har været fokuspunkter i driftsudvalget.

Boligpolitik/nybyggeri

VIBO har deltaget i flere konkurrencer om opførelse af nye almene boliger – dog uden at vinde i det stærkt konkurrenceprægede marked.

Konkurrencen er stor både i København og i omegnskommunerne, og byggeriet af nye almene boliger er næsten gået i stå på grund af de voldsomt stigende byggeomkostninger.

Udfordringerne med opførelse af nyt alment byggeri har resulteret i en ny boligaftale, der ud over at sikre 10 mio. kr. til udvikling af den almene boligsektor, også har resulteret i vedtagelsen af en forhøjelse af maksimumbeløbet. Dette sikrer, at der fortsat kan opføres alment byggeri på trods af de voldsomme prisstigninger.

Vi vil i organisationsbestyrelsen nøje følge implementeringen af den nye lovgivning og fortsat arbejde for, at der i VIBO kan opføres nye boliger – enten ved deltagelse i konkurrencer, ved at indgå aftaler inden for rammerne af en delegeret bygherremodel, eller alternativt ved at undersøge mulighederne for fortætning.



Foto fra byggepladsen på Sundholmsvej 59 på Amager, hvor den kommende afdeling Astatas Have kommer til at ligge. Foto: VIBO.

Nyt målsætningsprogram

Arbejdet med at komme i mål med opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram 2020-2025 skrider planmæssigt frem med opfyldelse af de delmål, vi har sat.

Med hensyn til bevarelse og fastholdelse af et godt beboerdemokrati i VIBO, har vi i bestyrelsen nedsat en fokusgruppe, der arbejder for, at vi når vores mål inden for emnerne:

- Styrkelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmers kompetencer og kvalifikationer
- Sikre gensidig erfaringsudveksling digitalt og via erfa-møder
- Udvikling af nye samarbejdsformer i afdelingen og i afdelingsbestyrelsen
- Styrke beboernes kendskab til beboerdemokratiet
- Udvikle en plan for at tiltrække frivillige
- Inddrage beboerdemokratiets erfaringer, behov og ønsker i den løbende udvikling af ydelser som VIBO leverer

Emnerne bliver drøftet på områdemøder/temamøder og formandsmøder i de kommende år.

Fremtiden

Organisationsbestyrelsens primære fokuspunkter for den kommende periode er:

- Vores målsætningsprogram har et dedikeret afsnit om styrkelse af beboerdemokratiet i VIBO, hvilket er organisationsbestyrelsens højeste prioritet. Ved at inddrage afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil vi sikre, at de besluttede tiltag og eventuelt andre tiltag gennemføres.
- En normaliseret hverdag efter at corona ikke længere er klassificeret som en samfundskritisk sygdom, medfører særligt fokus på, at erfaringsudveksling via temamøder, konferencer, områdemøder og formandsmøder afholdes med øget tilslutning og på den måde vil være med til at styrke beboerdemokratiet i VIBO.
- Fortsat effektivisering er en forudsætning for, at vi også fremover kan holde vores husleje i ro trods udefrakommende udfordringer. Bestyrelsen vil understøtte, at vi også i VIBO drøfter og gennemfører tiltag, der er med til at effektivisere driften i og af VIBO.
- Vi arbejder på øget digitalisering på flere fronter og samarbejder med flere boligorganisationer om at udnytte de muligheder, der kan opnås med øget digitalisering. Det er løsninger, vi arbejder videre på i de kommende år.
- Den nye offentlige løsning for digital post er taget i brug, og vi er nået rigtig langt i forbindelse med øget digital kommunikation. De mål, der er sat for at forbedre kommunikationen i VIBOs målsætningsprogram 2020-2025, arbejdes der videre på i bestyrelsens fremadrettede arbejde.



- Beboersammensætningen er i enkelte af VIBOs afdelinger en udfordring, hvilket har medført, at der også i VIBO er afdelinger på regeringens liste over udsatte almene boligafdelinger. Dette, sammenholdt med færre afsatte midler til den boligsociale indsats, er en udfordring, som har vores fokus, og som vi i samarbejde med kommunerne vil arbejde med også i den kommende periode.
- Vi arbejder for, at der i VIBO-regi opføres nye almene boliger samt at understøtte, at vores nuværende afdelinger fortsat er velvedligeholdte og attraktive.
- På VIBOs afdelingsbestyrelseskonference i oktober var interessen for bæredygtighed – herunder arbejdet for øget biodiversitet i vores afdelinger – stor. Også dette ønsker vi at understøtte og arbejde videre med.

Den nyligt afholdte undersøgelse af beboerdemokratiet viser, at der lokalt i de enkelte afdelinger er et levende beboerdemokrati, hvor der er fokus på at præge udviklingen i afdelingen og herunder at skabe god trivsel, sikre godt vedligehold samt at holde huslejen i ro.

Der er også stor tilslutning til, at vi mødes på tværs af afdelingerne. Efter at corona nu i en længere periode har sat en stopper for mange af de møder, hvor vi traditionelt har mødtes, er det vores håb, at endnu flere har lyst til og mulighed for, at vi mødes og får en helt nødvendig erfaringsudveksling om det at være beboer i VIBO.

Klik videre til de følgende sider, hvor du kan læse mere detaljeret om året, der er gået.

Bestyrelsen ønsker jer en god læselyst.

På bestyrelsens vegne

Birgitte Langballe, formand

Samarbejdet med BL og kommunerne

Samarbejdet med BL

Ud over BL's rolle som interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer, foregår en stor del af arbejdet i BL's 11 kredse, hvor der hvert andet år vælges formand, næstformand og kredsrepræsentanter.

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

Traditionen tro er VIBO stærkt repræsenteret i BL's 1. kreds, hvor Birgitte Langballe dels er kredsrepræsentant, dels 1. suppleant til kredsbestyrelsen. Ismet Dzemaili er også kredsrepræsentant, mens John Christensen og Kaare Vestermann er kredsopleanter.

Igen i år har VIBO trukket på BL's rådgivning vedr. håndtering af corona. Her har vi ligesom tidligere anvendt BL's informationer som rettesnor for, hvordan VIBO skulle forholde sig.

Derudover har VIBO via BL indgået en række udlejningsaftaler med kommunerne samt styrket samarbejdet både politisk og administrativt med både kommuner og samarbejdspartnere i andre boligorganisationer.

Dansk Erhverv forhandler sammen med BL nye overenskomster, som skal træde i kraft med virkning fra d. 1. marts 2023.

Samarbejdet med kommunerne

Styringsdialog

Årets styringsdialogmøder med de 7 kommuner, hvori VIBO har afdelinger, har ud over basisstyringsdialog primært haft fokus på henholdsvis effektiv drift og udlejningsaftaler.

Basisstyringsdialogen handler om selskabs- og afdelingsøkonomi, udlejning og daglig drift.

I forbindelse med effektiv drift har VIBO reduceret antallet af røde afdelinger fra 14 til 10 afdelinger, og arbejdet med tiltag inden for den nye effektiviseringsaftale fortsætter.

Udlejningsaftaler

VIBO har gældende udlejningsaftaler med Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Fredensborg Kommune og Høje-Taastrup Kommune.

Aftalerne bygger alle på, at der er etableret fleksibel udlejning, så der sikres en blandet beboersammensætning, ligesom den er med til at sikre, at VIBOs afdelinger ikke udpeges til at være på regeringens liste over udsatte boligområder.

VIBOs afd. 106 i Aldersrogade er fortsat klassificeret som et parallelsamfundsområde, og VIBO har også i denne periode samarbejdet med Københavns Kommune og Bo-Vita om at ændre beboersammensætningen og således undgå, at afdelingen bliver klassificeret som et omdannelsesområde d. 1. december 2022.

Ud fra den aftale, der blev vedtaget i december 2021 om et nyt parallelsamfundsudspil, blev flere af VIBOs afdelinger defineret som forebyggelsesområder. Det drejer sig om følgende afdelinger:

- 133, Skotlandsgade i boligområdet Gullandsgården på Amager
- 101, Nivåhøj I, afd. 102, Nivåhøj II og afd. 103, Nivåhøj III i Nivå
- 121, Charlotteager I og afd. 135, Charlotteager II i Høje-Taastrup.

I disse afdelinger er der forhandlet nye udlejningsaftaler, som skal bidrage til en mere blandet beboersammensætning.



Formand Birgitte Langballe og næstformand Frank Jensen holder oplæg på konference for afdelingsbestyrelser 2022. Foto: VIBO.

Andre aftaler med kommunerne

Samarbejde om tryghed

I Høje-Taastrup Kommune er der etableret et strategisk partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune, Københavns Vestegns politi og boligorganisationerne AKB, Taastrup (KAB), Danske Funktionærers Boligselskab (DFB v/Domea) og VIBO, hvor formålet er at øge trygheden i Høje-Taastrup.

Mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds fortsætter samarbejdet om at opfylde boligaftalen fra 2019, som løber frem til 2023.

Aftalen har overskrifterne:

- Flere boliger for alle
- En by uden udsatte boligområder
- Husleje, der er til at betale

Der følges løbende op på aftalen, dels i de politiske fora i KK og BLs 1. kreds, og dels på administrative samarbejds møder.

Arbejdet med en fornyelse af aftalen for 2023 og frem er iværksat.

På Frederiksberg er etableret et tilsvarende samarbejde, der dels følger op på udlejningsaftaler, dels arbejder for et tættere samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Frederiksberg Kommune.

I Høje-Taastrup er der desuden et samarbejde i Charlotteager mellem Høje-Taastrup Kommune, Danske Funktionærers Boligselskab og VIBO om en forandringsplan for Charlotteagerkvarteret.

I Aldersrogade/Sigynsgade fortsætter samarbejdet mellem Københavns Kommune, boligorganisationer og private aktører om en forandringsplan for Aldersrogadekvarteret. For VIBOs vedkommende er VIBOs afd. 106 i Sigynsgade en del af områdefornyelsen.

Boligsociale helhedsplaner

I forbindelse med opfølgning på de boligsociale helhedsplaner er VIBO repræsenteret i de boligsociale bestyrelser i København, Frederiksberg, Fredensborg og Høje-Taastrup og samarbejder herudover med Frederiksberg Kommune og de boligorganisationer, der har afdelinger på Frederiksberg, om den boligsociale indsats på Frederiksberg.



Beboermøde i forbindelse med den fysiske helhedsplan i afd. 127, Runddelen I & II på Nørrebro. Foto: VIBO.

Flygtninge fra Ukraine

Krigen mellem Rusland og Ukraine medførte i foråret 2022 og frem et behov hos kommunerne for at skaffe boliger til den flygtningestrøm, krigen har forårsaget.

Henvendelserne har medført, at der er indgået konkrete aftaler mellem VIBO og Københavns Kommune, Tårnby Kommune, samt VIBO og Hillerød Kommune. I de resterende kommuner anvender kommunen den almindelige anvisningsret i forbindelse med boligplacering af flygtninge fra Ukraine.

Boligpolitik

Ny boligaftale

26. november 2021, umiddelbart efter det ordinære repræsentantskabsmøde, præsenterede regeringen en ny boligpakke omhandlende etablering af Fonden for blandede byer.

Formålet med fonden er at bidrage til at skabe blandede byer gennem fremme af billige almene boliger og blandede boligområder.

Fonden tilføres 10 mia. kr., hvoraf de 5. mia. kr. udmøntes i perioden 2022-2031.

Herudover er formålet at øge indsatsen mod hjemløshed dels ved opførelse af billige boliger til anvisning, dels huslejetilskud og dels engangstilskud til permanent nedsættelse af huslejen.

Fonden har også til formål at understøtte en lang række initiativer på ældreområdet samt at fremme bofællesskaber.

De mange initiativer sættes i gang over en årrække, idet flere af initiativerne skal lokalplanlægges.

For VIBOs vedkommende vil der blive fulgt med i, hvordan puljen udmøntes, og hvor VIBO kan bidrage med at understøtte indsatsen.

1.400 nye almene boliger

Folketinget vedtog i sommeren 2022 en lovændring til lov om almene boliger.

Overskrifterne i aftalen er:

- Flere billige og bæredygtige boliger
- Omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger

- Fortætning med nye almene boliger
- Flere studieboliger og kollegier
- Hurtigere opførelse af almene boliger

Den politiske aftale betyder dels, at rammebeløbet for opførelse af alment boligbyggeri ekstraordinært hæves med 5,5 % pr. 14. september 2022, dels at kommunalbestyrelsen og Landsbyggefond kan godkende alment byggeri, der overskrider rammebeløbet med op til 20 %.

Baggrunden var, at 1.400 almene boliger ikke kunne opføres grundet stigende priser på materialer og håndværkere.



Afd. 212, Bavne Ager i Gilleleje. Foto: VIBO.

VIBOs igangværende nybyggerisag – Astas Have, der omfatter 31 familieboliger – bliver ikke berørt af de nye regler, idet der er tale om en igangværende byggesag, og fordi økonomien er fastlåst. Det er den, da der er tale om et byggeri omfattet af reglerne for delegeret bygherremodel, hvor den delegerede bygherre bærer ansvaret og dermed risikoen for, at byggeriet bliver gennemført inden for det rammebeløb, der var gældende før ændringen i støttebekendtgørelsen.

Aftale om flygtningeboliger

4. marts 2022 vedtog Folketinget en særlov, der skal hjælpe ukrainske flygtninge i Danmark.

Særloven var en suspendering af de normalt gældende asylregler, så ukrainske flygtninge hurtigt kunne få opholdstilladelse og på den måde kunne bo ude i samfundet.

Hvad angår boligsituationen, anvender kommunerne hovedsageligt den kommunale anvisningsret, men for de flygtninge, der har opnået opholdstilladelse, kan ukrainske flygtninge leje almene boliger på lige fod med alle andre.

I nogle kommuner indgås særftaler vedr. boliger til flygtninge fra Ukraine.

Et særskilt problem i processen med at skaffe boliger til flygtninge fra Ukraine, var Ukraines klassifikation som et ikke-vestligt land, hvilket medførte, at ukrainske flygtninge ikke kunne anvises til udsatte boligområder. For VIBOs vedkommende kunne kommunerne således ikke anvise ukrainske flygtninge til de afdelinger i VIBO, som lå i et udsat boligområde.

Da antallet af ukrainske flygtninge i marts 2022 blev opjusteret fra 20.000 flygtninge til 100.000 flygtninge, justerede Folketinget d. 28. april 2022 reglerne, så der også kunne anvises flygtninge fra Ukraine til de udsatte boligområder, men udelukkende, hvis der ikke findes alternative løsninger i andre områder i kommunen.

Hurtigere udsættelse af almene lejere

9. juni 2022 vedtog Folketinget et lovforslag, der skal sikre, at almene boligorganisationer hurtigere kan udsætte lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet.

Ændringen trådte i kraft d. 1. juli 2022.

VIBO har endnu ikke anvendt de nye regler, men vi er opmærksomme på, at det nu er blevet muligt at ophæve lejeaftalen med det samme, når en beboer får en ubetinget dom for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærheden af den ejendom, hvor lejemålet ligger.

Kurstab

Negative renter og kurstab på obligationer har i 2022 resulteret i store underskud hos de almene boligorganisationer.

For at modvirke, at resultatet af de meget store kurstab på obligationer påvirker huslejen markant i et enkelt regnskabsår, har Bolig- og Planstyrelsen d. 5. september 2022 ændret i bekendtgørelsen om drift af almene boliger. Det betyder, at kurstab og kursgevinster fremadrettet placeres på afdelingernes henlæggelser, i modsætning til i dag, hvor kursudsving bogføres i de enkelte afdelingers regnskaber i det år, udsvinget opstår og derved påvirker resultatkontoen.

Ændringen blev vedtaget til at gælde fremadrettet, hvilket betyder, at boligorganisationer med regnskabsafslutning før d. 15. september 2022 først vil blive omfattet af de ændrede regler fra 2023.

VIBO har regnskabsafslutning d. 30. juni, og de ændrede regler ville således ikke gælde for os. Men der er efterfølgende sket en ændring af vejledningen, der tillader regnskaber, der afsluttes før d. 15. september 2022, frivilligt at benytte sig af de ændrede regler.

For VIBOs vedkommende har vi valgt at anvende de nye regler, og vi konterer derfor årets negative obligationsafkast i de enkelte afdelinger pr. 30. juni 2022 i starten af regnskabsåret 2022-2023 imellem afdelingernes resultatkonti og afdelingernes henlæggelser.

De ændrede regler medfører desuden, at der ikke skal tages hensyn til kursudsving på obligationer i forbindelse med budgetteringen af huslejer i 2023/2024 samt fremadrettet.

Aftale om vinterhjælp

23. september 2022 blev der indgået en bred politisk aftale om vinterhjælp.

Specielt for den almene sektor er aftalen vigtig, idet aftalen afbøder de stigende energipriser og forbedrer økonomien hos trængte familier og dermed mindsker risikoen for udsættelser grundet manglende betaling af husleje.

Ud over lempelse af den almindelige elafgift indeholder aftalen også en indefrysningsordning, der giver vores beboere en mulighed for at indfryse betalingen af den del af regningen for el, der overstiger priserne pr. 4. kvartal 2021.

For fjernvarme gælder, at den del af regningen, der overstiger fjernvarmeprisen i januar 2022 for de 10 dyreste fjernvarmeselskaber, kan indfryses.

Aftalen om vinterhjælp blev lavet på meget kort tid, og der er mange løse ender i forhold til, hvordan indefrysningsordningen skal administreres. Derudover forudsætter indefrysningsordningen, at ordningen om statsstøtte godkendes af Europa-Kommissionen.

Erfaringsudveksling og ny viden

I VIBO har vi stort 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

Vi har gennemført to formandsmøder i årets løb.

På det første formandsmøde d. 8. marts 2022 var der fokus på beboerdemokratiet. Deltagelsen på afdelingsmøderne i 2019/2020/2021/2022 blev drøftet. Herefter blev punktet beboerdemokrati i VIBOs målsætningsprogram 2021-2025 fremlagt og drøftet. Endelig blev en kort undersøgelse af beboerdemokratiet præsenteret, inden den blev sendt ud til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På det andet formandsmøde d. 6. september 2022 blev resultat af beboerdemokratiundersøgelsen drøftet med fokus på, hvad det kan bruges til, og hvordan vi skal følge op på den. Efterfølgende var der erfaringsudveksling i plenum.

Temamøder og ekskursioner

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

Temamødet d. 8. februar 2022 handlede om driften i VIBO. Her blev følgende selvbetjeningsløsninger præsenteret:

- Bestyrelsesweb, hvor bestyrelserne bl.a. kan følge med i budgetposter, se langtidsbudgettet og finde kontaktoplysninger på medarbejdere i VIBO.
- Energistyringsprogram, hvor afdelingsbestyrelsen kan følge afdelingens el-, vand- og varme forbrug.
- Muligheden for, at den enkelte beboer kan følge forbrug via målefirmaers hjemmeside/app.

Derudover gennemgik vi på temamødet driftens organisation og årshjul for bygningsgennemgang, budget og gennemførelse af større arbejder.

Ekskursionen d. 27. august 2022 gik først til Kratbjergskolen Ravnsholt i Lillerød, hvor der var oplæg om batterier til solcelleanlæg. Herefter gik turen til 3B's afdeling Prangerhuset på Halmtorvet. Her fortalte formanden Steen Egebjerg om biodiversiteten i deres gård.



Ekskursion d. 27. august 2022 med fokus på solcelleanlæg og -batterier samt biodiversitet. Foto: VIBO.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

8. november 2022 blev der afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde med ændring af ordning for individuel modernisering på dagsordenen.



Vicedirektør Henrik Nielsen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde om ændring af ordningen om individuel modernisering (kollektiv råderet) d. 8. november 2022. Foto: VIBO.

Kurser

Kursus for nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne blev afholdt d. 8. og 9. april 2022. Her var der fokus på de forpligtigelser og muligheder man har som afdelingsbestyrelsesmedlem, herunder forståelse af budgetter og regnskaber, indsigt i driften af afdelingen og muligheden for at skabe aktiviteter og naboskab i afdelingerne.

Det planlagte kursus i regnskab og budget d. 8. november 2022 er rykket til efteråret 2023.

Kursus i afdelingshjemmesider, der var planlagt til d. 15. november 2022 er rykket til foråret 2023, hvor der forventes at være en ny hjemmeside i drift.

Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Den årlige konference for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer løb af stablen d. 30. september til 1. oktober 2022 på Pharmakon i Hillerød. Temaet for første dag var frivilliges motivation og samarbejde. På andendagen var temaet bæredygtigt byggeri og biodiversitet.



Konference for afdelingsbestyrelser d. 30. september til d. 1. oktober 2022 på Pharmakon i Hillerød. Foto: VIBO.

Digitaliserings- og kommunikationsstrategi

Året har i den grad stået i den digitale kommunikations tegn i VIBO.

Som vi løftede sløret for på bestyrelseskonferencen i 2021 har VIBO skarpt fokus på effektive og brugervenlige digitale løsninger og på forbedring af kommunikationen generelt – både internt og eksternt.

Ny hjemmeside under udvikling

I forbindelse med opdatering af vores hjemmeside www.vibo.dk har vi været igennem en vigtig proces – nemlig i forhold til, om vi kunne opfylde gældende krav til bl.a. tilgængelighed og fremtidige behov og ønsker på vores nuværende platform, eller om vi skulle rette blikket udad og skabe en ny platform.

Beslutningen er drøftet både i VIBOs kommunikationsudvalg og i organisationsbestyrelsen, der har truffet beslutning om, at VIBO skal have en ny hjemmeside.

Formålene med den nye hjemmeside er:

- at øge brugervenligheden og -oplevelsen, bl.a. ved at skabe en mere enkel struktur samt bedre og mere brugervenlig funktionalitet – også på afdelingssiderne
- at forbedre muligheden for integration til vores administrationssystem og dermed visning af information for relevante målgrupper
- at understøtte kunderejsen fra man er boligsøgende til man er beboer og til man igen fraflytter sin bolig en dag

Arbejdet er i fuld gang, og vi forventer at kunne præsentere den nye vibo.dk i slutningen af 1. kvartal 2023.



Beboer-app

Inden længe får vores beboere desuden mulighed for at downloade VIBOs beboer-app, der i første omgang giver vores beboere og afdelingsbestyrelser mulighed for at tilgå information om egen bolig og boligafdeling, økonomi og regnskab på en overskuelig måde – data, der normalt tilgås på vores selvbetjeningsløsninger BeboerWeb og BestyrelsesWeb.

Ny digital kommunikation

Siden foråret har VIBO indsamlet data om vores beboere. Samtlige husstande fik et brev med information om den løbende overgang til digital kommunikation. Her fik hver husstand også mulighed for at opgive data som e-mailadresse, telefonnummer og cpr-nummer, så kommunikation og information vedrørende lejeforholdet kan sendes digitalt i stedet for per fysisk post.

Enhver, der er fritaget fra digital post fra det offentlige, har også mulighed for at blive fritaget fra digital post hos VIBO.

Intranet

Det er ikke kun til og med vores beboere og bestyrelser, VIBO ønsker at forbedre kommunikationen – men også med og til vores medarbejdere. Derfor er vi overgået til intranetplatformen, der er integreret i Microsoft 365, som VIBO i forvejen kører på.

Fremadrettet får vi endnu bedre mulighed for at kommunikere på tværs af VIBO. Og det bliver lettere og mere brugervenligt som medarbejder at kunne tilgå data, information og nyheder på sin smartphone, end det har været hidtil.

Handleplan for egenkontrol, analyse og effektiviseringsiltag

Egenkontrol

VIBO har i 2022 foretaget intern gennemgang på HR- og lønområdet, herunder GDPR-regler for HR- og løn.

Der er foretaget systematisk gennemgang af forretningsgange, foretaget kontrolopfølgning samt risikovurderinger. Forretningsgange på området er opdateret.

Procedurer for lønudbetaling i boligforeningen samt kontrol heraf er gennemgået.

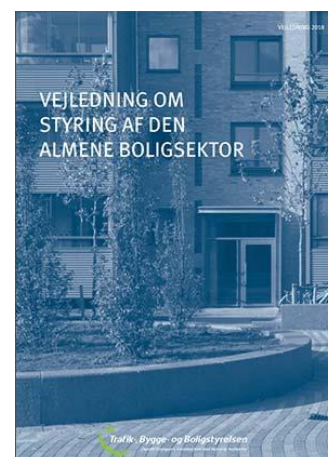
Formålet med egenkontrollen har været at gennemgå udarbejdede forretningsgange og procedurer med henblik på evt. ajourføring samt kontrol af allerede eksisterende forretningsgange og procedurer.

Den planlagte egenkontrol har været behandlet på organisationsbestyrelsens årlige konference.

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

Effektivitetstiltag

Med baggrund i Effektiviseringsenhedens (en enhed under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som fokuserer på effektiviteten i den almene sektor) benchmark-analyse fra februar 2022 har VIBO igen i år udarbejdet analyser over udgiftsniveau for samtlige afdelinger. Analyserne er opgjort på kontoniveau – med muligt besparelspotentiale – på de konti, som Effektiviseringsenheden



måler på. Der er derudover udarbejdet 4 års budgetterede måltal for afdelingernes samlede udgiftskonti.

Der er udarbejdet handleplaner for røde afdelinger med udgangspunkt i de effektivitetsindsatser, som VIBO arbejder med.

I løbet af året er der især arbejdet med:

- Genudbud er udgifter til istandsættelser ved fraflytninger
- Yderligere analyser og tiltag til samdrift
- Øget samdrift omkring ansatte og IT-løsninger, maskiner og outsourcing, hvor det giver mening
- Fokus på mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold
- Øget biodiversitet

Der er desuden sammenholdt og foretaget analyser internt afdelingerne imellem på el, vand og varme.

Sideløbende med benchmark-analyser af de af Effektiviseringsenhedens målte konti arbejdes der med benchmark af afdelingernes huslejeniveau samt med fokus på afdelingernes huslejembudgetter. I huslejembudgetterne gældende fra d. 1. juli 2022 er der ikke sket huslejestigninger i 26 ud af VIBOs 68 afdelinger. 40 afdelinger har oplevet en stigning på mellem 0,5 % og 4,7 %, mens 2 afdelinger har fået nedsat huslejen.

Boligsociale initiativer

Boligsociale helhedsplaner

I løbet af det seneste år har VIBOs boligsociale arbejde ændret sig betydeligt. Det skyldes hovedsageligt effekten af Boligaftalen fra foråret 2020, hvor Folketinget beskar den samlede ramme som Landsbyggefonden har til boligsociale helhedsplaner med 100 mio. kr. årligt.

Det boligsociale arbejde på Amager

Ved udgangen af december 2021 afsluttede VIBO den boligsociale helhedsplan for Amagerbro. De 14 boligafdelinger, der havde været en del af helhedsplanen, blev fra 1. januar 2022 lagt sammen med fem boligafdelinger under den tidligere boligsociale helhedsplan Partnerskabet i Urbanplanen. Det betyder, at der nu eksisterer én boligsocial helhedsplan på Amager, der administreres af 3B v. KAB. Helhedsplanen hedder Amagerplanen og omfatter i alt 19 boligafdelinger, herunder 10 af VIBOs afdelinger. VIBO indgår i både en administrativ følgegruppe, en beboerdemokratisk følgegruppe og en boligsocial bestyrelse, der har fokus på aktiviteter, mål og økonomi i helhedsplanen.



Aktivitetsdag i den nye boligsociale helhedsplan Nivå-Kokkedal på Vej. Foto: VIBO.

Ændringer i helhedsplanen for Nivå-Kokkedal

Efter at Egedalsvænge under 3B stemte nej til deltagelsen i en fælles boligsocial helhedsplan for Nivå og Kokkedal blev helhedsplanen tilrettet ultimo 2021, så den endelige helhedsplan udgør VIBOs tre afdelinger i Nivåhøj, to afdelinger under Fredensborg Boligselskab v. KAB og to afdelinger under AB Hørsholm Kokkedal v. Boligkontoret Danmark. Helhedsplanen administreres af VIBO og er fysisk placeret i Nivåhøjs lokaler, der også huser en del af Fredensborg Kommunes beskæftigelsesindsats.

En stor helhedsplan på Nørrebro

Nedskæringen på det boligsociale område har desuden medført, at VIBO ikke fik en bevilling fra Landsbyggefonden til en selvstændig boligsocial helhedsplan for Mimerskvarteret. Da VIBOs helhedsplan udløb 28. februar 2022, blev de seks boligafdelinger, herunder fire afdelinger under VIBO, tilbudt at deltage i KAB's boligsociale helhedsplan NørreBrobyggerne. Den aftale stemte alle afdelingerne ja til primo 2022. Aftalen sikrer en fortsættelse af arbejdet med familierne og trivslen i afdelingerne og kontoret på Jagtvej er blevet bibeholdt.

Kort før den planlagte opstart af en ny boligsocial helhedsplan for VIBOs afdeling 106 Vognvænget og Bo-Vitas afdeling Den Grønne Trekant, valgte Bo-Vita, at de i stedet for ønskede en model kun for deres egen afdeling og finansieret af egne midler. Det betød, at der fra helhedsplanens udløb d. 28. februar 2022 og frem til juni 2022 blev arbejdet på en model, der ligesom afdelingerne i Mimersgade kunne koble afdeling 106 til KAB's helhedsplan, NørreBrobyggerne.



Kaffehygge i Stamhuset med Nivå-Kokkedal På Vej. Foto: VIBO.

Denne model blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 106 i juni 2022 og blev godkendt af Københavns Kommune i august 2022 med formel opstart samme måned. Da afdelingen sammen med Bo-Vitas afdeling var en del af regeringens liste over ghettoområder pr. 1. december 2021 blev Landsbyggefondens økonomiske bevilling til afdelingen på samme niveau, som den tidligere har været.

På grund af regeringens parallelsamfundsudspil tilbage i foråret 2021 fik afdeling 106 et ekstra år til at forhindre, at afdelingen bliver 'en hård ghetto'. Det er forhåbningen, at det tidligere forbyggende arbejde sammen med de ændrede udlejningsregler vil resultere i, at afdelingen kommer af listen ved næste opgørelse.

Helhedsplanen for Sjælør

Efter mange års deltagelse i en boligsocial helhedsplan, valgte beboerne på afdelingsmødet i afdeling 105 i foråret 2022 at træde ud af den eksisterende helhedsplan for Sjælør, Sydhavn og Valby. Dermed har VIBO ikke længere afdelinger, der deltager i denne helhedsplan.



Puljer og fonde

Udover arbejdet med at søge fondsmidler til afdelingerne på Nørrebro, er der søgt flere forskellige puljer og fonde til at arbejde med aktiviteter under den nye helhedsplan for Nivå-Kokkedal. Der er i indeværende år bevilliget knap 130.000 kr. og der afventes forsat svar fra to fonde.

Der er desuden søgt en pulje til at arbejde med biodiversitet. Der forventes svar ultimo 2022.

I årets løb er kunstprojektet 'Usynlige Stier' på Nørrebro afsluttet. Kunstprojekter blev betalt af fondsmidler fra tidligere år.

Nybyggeri

Løbende deltagelse i konkurrencer om nybyggeri

VIBO deltager løbende i konkurrencer om nybyggeri,

VIBO er pt. i samarbejde med REMA 1000 om opførelse af et plejecenter ved Vigerslev Station i en blandet bygherremodel (delegeret bygherremodel).

Plejecenteret udarbejdes i samarbejde med Københavns Kommune, som bliver lejer og slutbruger af plejecenteret, når det står færdig.

Arbejdet med at udarbejde en samarbejdsaftale med REMA 1000 er i proces. Vi forventer at kunne underskrive samarbejdsaftaler inden udgangen af 2022.

VIBO er altid orienteret om kommende konkurrencer vedrørende nybyggeri, og vi vil byde ind, hvor placeringen er hensigtsmæssig i forhold til nuværende afdelinger.

Nybyggeri: Afd. 125, Astatas Have

Efter at ELF Development indgik en totalentreprisekontrakt med Q Construction A/S i foråret 2021, har arbejdet med at opføre de 31 almene familieboliger på Sundholmsvej 59 på Amager været i fuld gang.

Q Construction er desværre gået konkurs i maj 2022, det betyder, at arbejdet med at opføre de 31 almene og 30 private boliger pt. står stille.

VIBO og ELF Development arbejder målrettet med at finde en ny totalentreprenør. Det er målet, at der inden vinteren støbes gulv for p-kælderen og evt. monteres elementer for kælder og ydervægge.

Vi kan ikke på nuværende tidspunkt sige, hvornår vi kan forvente, at de 31 almene familieboliger står færdige.

Fysiske helhedsplaner

I **december 2021** blev Københavns Kommune færdig med at behandle ansøgninger om skema A vedrørende VIBO-afdelingerne 104, 107, 109, 111, 113, 121, 127, 135, 142, 175 og 810 i forlængelse af den grønne boligaftale, som blev vedtaget i 2020.

Byggeafdelingen har i samarbejde med de ovennævnte afdelinger gennemført beboerdemokratiske proces i afdelingerne dog gennemføres der først beboerdemokratiske proces i afd. 121 og 135 i efteråret 2022.

Det har været et krav fra Landsbyggefonden, at vi gennemførte en energiscreening i de afdelinger, som har modtaget skema A. Screeningen ser på eventuelle muligheder for at energioptimere afdelingerne. De er mulighed for at forhøje det støtteberettigede beløb med op til 5 %, hvis energimærket i en given afdeling kan forbedres.

Det har været op til afdelingsmøderne i de ovennævnte afdelinger om resultatet af de grønne screeninger, skal med i helhedsplanerne.

Energiscreeningerne har i de fleste tilfælde vist, at der vil være en energimæssig og økonomisk gevinst for afdelingerne, hvis der etableres solceller.

De fleste afdelinger har valgt at medtage de anbefalinger energiscreeningerne har vist, heriblandt solceller i helhedsplanerne.

Genhusning

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

Vi har i en lang periode håbet på at det ville være muligt at genhuse i genhusningspavilloner på jorden, det har vist sig at være meget problematisk grundet pladsproblemer. En genhusnings- pavillon har en størrelse på mellem 62 m² til 92 m² og der skal bruges ca. 18 stk. pr. helhedsplan og svarer til ca. 1.386 m² det er rigtig meget plads, også selvom de placeres i to etager, især taget i betragtning at de fleste af de afdelinger der skal renoveres, ligger i tæt bebygget områder, Amager og Nørrebro.

Vi har derfor valgt at genhuse i vides muligt omfang i omkringliggende VIBO-afdelinger. Det betyder, at vi den 15. august 2022 har stoppet udlejning af 3,4 og 5 rums lejemål, i følgende afdeling: 104, 106, 108, 111, 112, 113, 114, 116, 119, 120, 127, 129, 133, 140, 153, 159 og 225 for at reservere dem til midlertidig genhusning. I perioden frem til at boligerne skal bruges til genhusning, vil vi forsøge at leje boligerne ud på tidsbegrænset lejekontrakter for at minimere lejetabet.

Status på helhedsplaner

Afd. 104, Grønnevang

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde den 21. september 2021, hvor beboerne stemte ja til at gennemføre de aktiviteter, der indgår i den fysiske helhedsplan inkl. solceller.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig i ultimo 2022.

Beboerne skal genhuses i den periode, der forgår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 106, Vognvænget

Renovering af P-kælder og udearealer

Afdelingen er i gang med at gennemføre en renovering af P-kælder samt en renovering af udearealerne, som et sidste led i en stor fysisk helhedsplan, der er støttet af Landsbyggefonden

Arbejder forventes færdig i efteråret 2022.

Afd. 107, Vennemindevej I

Afstemning om renovering af gårdanlæg blev foretaget ved en urafstemning, der blev gennemført fra den 17. august til den 31. august 2021. Beboerne stemte ja til at gennemføre en gårdrenovering i samarbejde med AB Hesseløhus og AB Locator.

Der er valgt rådgiver på sagen. Rådgiver er i gang med at udarbejde et udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig primo 2023, der gennemføres licitation juni 2023, og arbejdet forventes at starte op i august 2023.

Afd. 109, Smedetoften/Kleintofte

Afdelingen har gennemført et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. november 2021, samt et orienteringsmøde den 10. november 2021.

Den 4. til 18. november 2021 stemte beboerne om projektet ved en urafstemning.

Ved urafstemningen stemte beboerne stemte nej til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Byggeafdeling og bestyrelsen i afdeling 109 er i gang med at se på, hvilke muligheder der er for at rette op på de aktiviteter, som de tekniske undersøgelser har beskrevet, at det er nødvendigt at udføre.

Det forventes, at der kan præsenteres en ny plan for fysisk opretning i løbet af 2023.

Afd. 111, Hjørnevænget

Der var ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2021.

Beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplanen inkl. solceller.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig i slutningen af 2022.

Beboerne skal genhuses i den periode, der forgår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 113, Støberigården

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 16. november 2021.

Beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplanen inkl. solceller.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig i slutningen af 2022.

Beboerne skal genhuses i den periode, der forgår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 114, Lerfosgade

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

Afd. 121, Charlotteager I

Tilgængelighed i stueetagerne, nye køkkener og bad samt opgradering af udearealer.

Alle tekniske undersøgelser er afklaret med Landsbyggefonden, og vi har modtaget en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal tage stilling til om de aktiviteter, der indgår i den fysiske helhedsplan skal gennemføres. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at de to møder skal være gennemført medio november 2022. Det forventes, at skema A kan godkendes af Landsbyggefonden inden udgangen af 2022.

Afd. 127, Runddelen

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september 2021, hvor beboerne stemte ja til den fysiske helhedsplan.

I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger genhuses de beboere, der bor i de boliger, der skal omdannes til tilgængelighedsboliger. Hver enkelt beboer inviteres til et personligt møde, hvor der tages udgangspunkt i den enkelte beboers situation.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig i medio 2023.

Beboerne skal genhuses i den periode, der forgår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 135, Charlotteager II

Tilgængelighed i stueetagerne, nye køkkener og bad samt opgradering af udearealer.



Alle tekniske undersøgelser er afklaret med Landsbyggefonden, og vi har modtaget en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal tage stilling til om de aktiviteter, der indgår i den fysiske helhedsplan skal gennemføres. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at de to møder skal være gennemført medio november 2022. Det forventes, at skema A kan godkendes af Landsbyggefonden inden udgangen af 2022.

Afd. 140, Televænget

Nyt fælleshus og bemandedt legeplads

Arbejdet med udarbejdelse af et projektgrundlag for et nyt fælleshus og en bemandedt legeplads med Københavns Kommune er i gang. Der er indgået en aftale med et rådgiverfirma.

Udover et nyt fælleshus og en bemandedt legeplads indeholder projektet ligeledes en opgradering af udearealerne.

Afd. 142, Mimersgade

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. september 2021, hvor beboerne stemte ja til at gennemføre en fysiske helhedsplan.

Der er valgt rådgiver på sagen, og arbejdet med at udarbejde et udbudsmateriale til brug for en licitation, forventes færdig medio 2023.

Beboerne skal genhuses i den periode, hvor der foregår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 175, Rådmandsgade

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. september 2021, hvor beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Der er valgt rådgiver på sagen, og arbejdet med at udarbejde et udbudsmateriale til brug for en licitation forventes færdig medio 2023.

Der etableres bad og toiletvogne i den periode, hvor der foregår fysiske arbejder i boligerne.

Afd. 225, Ahornvænget I & II

Den 20. november 2020 stemte beboerne ja til at gennemføre en fysisk helhedsplan inkl. solceller.

Der er valgt rådgiver, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation. Det arbejde forventes færdig i primo 2023.

Beboerne skal genhuses i den periode, hvor der foregår fysiske arbejder i boligerne.

I skrivende stund er vi i gang med en prøvebolig. Prøveboligen skal danne grundlag for udbudsmaterialet, og prøveboligen står færdig primo november 2022. Vi forventer at gennemføre licitationen primo 2023.

Afd. 810, Geislergade

Der er gennemført ekstraordinært afdelingsmøde den 7. oktober 2021.

Beboerne stemte ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Der er valgt rådgiver på sagen. Arbejdet med at udarbejde et udbudsmateriale til brug for en licitation, forventes færdig medio 2023.

Fokus på drift

Corona i driften

Desværre startede perioden med VIBO-afdelingsmøder i begyndelsen af 2022 igen med aflysninger pga. corona, ligesom året før.

Heldigvis blev situationen hurtigt bedre, og fra d. 16. januar 2022 blev det igen muligt at gennemføre afdelingsmøder, og beboerne blev genindkaldt til de få aflyste møder, så de også kunne gennemføres. Alle afdelinger har således gennemført møder med behandling af forslag og godkendelse af budgetter.

Aflysningen af de mange afdelingsmøder i 2021 og for nogle afdelinger også i 2020 betød, at der ikke har været gennemført valg til afdelingsbestyrelserne. Af den grund har en lang række afdelingsbestyrelser fortsat deres virke med de bestyrelsesmedlemmer, der blev valgt helt tilbage i 2019 eller 2020. Det betød, at der på forårets afdelingsmøder skulle afholdes nyvalg til alle bestyrelsesposter.

Corona betød også, at enkelte planlagte arbejder i 2020/2021, er blevet udskudt. Disse er – med få undtagelser – gennemført i 2021/2022.

Inflation og krigen i Ukraine

Krigen i Ukraine og det ophedede arbejdsmarked har medført en øget inflation. Det har vi tydeligt kunne mærke på priserne i forbindelse med udbud og daglig drift.

På energiområdet har konsekvenserne af usikkerheden omkring krigen i Ukraine betydet store prisforskelle i forhold til, leverandørerne af fjernvarme i de forskellige kommuner. I København og Frederiksberg ser vi for 2022 uændrede priser, mens der f.eks. i Hillerød er varslet betydelige stigninger.

Med hensyn til elektricitet på fællesarealer har VIBO gennem mange år haft fastprisaftale. Den nuværende aftale udløber d. 31. december 2022. Da der ikke er udsigt til, at markedet stabiliserer sig, skal der vælges en aftale om levering af el til spotpris med meget korte løbetider. Det må forventes, at elprisen – uanset hvilken aftale, VIBO har mulighed for at indgå – vil være betydeligt højere end i den eksisterende aftale, der blev indgået i 2019.

Aflæsning af målere i varmecentraler i Københavns Kommune

VIBO deltager i et forsøgsprojekt med liveaflæsning af afregningsmålere til fjernvarme, vand og el.

Det toårige forsøgsprojekt, finansieret af Københavns Kommune, skal medvirke til at undersøge effekten af aflæsning af målere på timebasis. Dette sker med henblik på at opnå bedre datagrundlag til effektiviseringstiltag og hurtigere at kunne opfange unormalt forbrug eller lækager.

Forsøget skal også danne grundlag for en stillingtagen til, hvorvidt effekten af de løbende aflæsninger vil kunne berettige investering i en tilsvarende aflæsning på VIBOs øvrige afdelinger.



Driftsbekendtgørelsen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal alle afdelinger hvert 5. år – og første gang inden udgangen af 2022 – have gransket afdelingens vedligeholdelsesplaner af et eksternt rådgivningsfirma. Gennemgangen er udbudt og betalt af Landsbygefonden og er en tvungen ordning. Landsbygefonden har meldt ud, at VIBOs afdelinger på baggrund af det gennemførte udbud, skal granskes af Rådgiverfirmaet Rambøll.

Landsbygefonden meddelte d. 17. oktober, at rapporterne betragtes som interne arbejdsdokumenter, der først bør anvendes internt i boligorganisationerne og til dialog med det kommunale tilsyn, når Landsbygefonden har gennemført en tværgående evaluering af de udførte rapporter. Dette forventes at ske i anden halvdel af 2023.

Det fremgår af de modtagne forberedende rapporter, at VIBOs afdelinger generelt "fremstår overordnet i god vedligeholdelsesmæssig stand".

Den eksterne granskning indbefatter også udarbejdelse af et energimærke, der ud over at klassificere de enkelte afdelingers energieffektivitet, samtidig kommer med anbefalinger til eventuelle investeringer til nedbringelse af energiforbruget. Energimærkerne fremgår af VIBOs hjemmeside under de enkelte afdelingers stamdata.

VIBO har pr 15. oktober 2022 modtaget energimærker på 32 ud af 68 afdelinger.

TDC-Fiber

VIBO indgik i 2021 aftale med TDC-fiber om gratis fremføring af fiberforbindelse til internetopkobling i alle VIBOs afdelinger. Med undtagelse af de få afdelinger, der ikke ønskede at modtage tilbuddet, sker der nu en gennemgang af alle afdelinger med henblik på aftale om føringsveje og anden praktik.

Når fiberforbindelsen er etableret, kan den enkelte beboer frit tage stilling til, om man vil benytte de nye muligheder for køb af internetopkobling, eller om man vil benytte de allerede eksisterende muligheder, der er i de enkelte afdelinger – typisk via afdelingens antenneanlæg eller etablerede internetkabling.

Den årlige bygningsgennemgang

Igen i år har afdelingsbestyrelserne og driften ved den årlige bygningsgennemgang drøftet, hvilke planlagte arbejder, der de næste 25 år skal indgå i afdelingernes langtidsplaner. På bygningsgennemgangen har man været nødt til at navigere ud fra den kendsgerning, at VIBOs afdelinger efterhånden har nået en vis alder. Det vil sige, at når en vedligeholdelsesplan skal indeholde de kommende 25 års arbejder, så skal der også tages stilling til meget udgiftstunge vedligeholdelsesarbejder som f.eks. tage og kloakker. Forud for gennemførelse af bygningsgennemgangen havde VIBO endnu kun modtaget meget få af de føromtalt granskningsrapporter fra Rambøll. Rapporterne ville have været højst brugbare værktøjer til at understøtte drøftelserne af de kommende års vedligeholdelsesbehov. Uagtet dette har der også i år været en konstruktiv drøftelse af vedligeholdelsesbehov set i forhold til ønsket om en jævn huslejudvikling.

Repræsentantskabet vedtog på mødet i 2021 at udfase det beløb, der i dispositionsfonden i 2011 blev afsat til tilskud til skybrudssikring.

Driftsudvalget valgte derfor, at skybrudssikring skulle være et fokuspunkt også på årets bygningsgennemgang. Afdelinger, der endnu ikke havde gjort brug af tilskudsmuligheden, fik derfor mulighed for igen at overveje, om der i afdelingen er tiltag, der kan gennemføres med henblik på at mindske risikoen for skybrud. Tilskuddet vil maksimalt kunne udgøre 50 % af udgiften til skybrudssikringsarbejde og maksimalt kr. 25.000 + kr. 500 x antal lejemaal i afdelingen.

Ligeledes valgte driftsudvalget, at der skulle sættes særligt fokus på istandsættelsesniveauet i flytteboliger.

Den overordnede tilbagemelding har været, at der er tilfredshed med niveauet der lægges ved fraflytningssynene.

Herudover behandlede man ved bygningsgennemgangene en række standardpunkter, som f.eks. eventuelle behov for ændringer af vedligeholdelsesreglementer, husordener og råderetskataloger samt afdelingernes renholdelse.

Effektiv drift

Som et fast punkt på dagsordenen blev mulighederne for yderligere effektiviseringstiltag og besparelsemuligheder også drøftet på dette års bygningsgennemgang. Denne gang med særligt fokus på de afdelinger, der ifølge Bolig- og Planstyrelsens Effektiviseringsenhed har det største besparelspotentiale.

VIBO har med udgangspunkt i regnskabstal 2020-2021 18 røde afdelinger.

11 afdelinger er beliggende i Københavns Kommune, og 10 af afdelingerne har været røde i mere end 3 år, hvorfor der er udarbejdet handleplaner for disse. Afdelingerne er kendetegnet ved, at de alle har mellem 14 og 85 lejemaal, hovedsageligt er ældre- og ungdomsboliger, og flere af afdelingerne har elevatorer. En afdeling er i gang med en fysisk opretning med støtte fra Landsbyggefonden.

Herudover er der to afdelingerne i Gribskov Kommune med røde effektivitetstal i mere end 3 år. Også for disse er der udarbejdet handleplaner.

Seks afdelinger har haft røde effektivitetstal i 1 år – én er beliggende i Københavns Kommune, én i Gribskov Kommune, to i Høje-Taastrup Kommune, én i Hillerød Kommune og én i Tårnby Kommune.

Fælles for alle afdelinger er, at der hvert år analyseres på mulige effektivitetsforbedringer.

Verserende voldgifts- og retssager

VIBO stævtede 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 Consulting, 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 retten i april 2020 afsagde kendelse om, at Fredensborg Kommunes ophævelse af kontrakten var uberettiget. I november 2021 blev spørgsmålet om det økonomiske opgør, som involverede både

Fredensborg Kommune, VIBO, Rubow Arkitekter og BDO Consulting, hovedforhandlet. VIBO fik dækket både sit erstatningskrav, sagsomkostninger og påløbne procesrenter. Det var kun et krav på dækning af forbrugt tid på byggesagen, som VIBO ikke fik dækket. Rubow Arkitekter var ikke tilfredse med den dækning, som de fik for det krav, de havde rejst. Rubow Arkitekter har derfor anket sagen til Landsretten, hvor VIBO er blevet indstævnet. Sagen forventes afgjort i løbet af 2023.

Renoveringssager

VIBO står hvert år for en række større og mindre projekter i vores boligafdelinger. Projekterne omfatter blandt andet renovering af udearealer, bygninger, installationer m.m. Projekterne påbegyndes, når de er godkendt på et afdelingsmøde i den pågældende afdeling.

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

Afd. 101, Nivåhøj I:

Udskiftning af facadeplader på varmecentral/ejendoms kontor.
Udvidelse af beboerhus så areal er øget med ca. 50 %.



Afd. 102, Nivåhøj II: Lydisolering af beboerhus på grund af dårlig akustik.

Afd. 102 og 103, Nivåhøj II og III: Nyt fællesvaskeri.

Afd. 103, Nivåhøj III: Etablering af nedgravet affaldsløsning.

Afd. 106, Vognevænget: Oprettning af gård/fællesarealer efter renoveringen samt montering af vinduesåbnere på trapper.

Afd. 107, Vennemindevej I: Nye kælderrum samt maling af kælder og etablering af højvandslukker i kælder.

Afd. 110, Gartnertoften: Etablering af nye køkkener i 30 boliger.

Afd. 111, Hjørnevænget: Opsætning af port med nummerpladescanner til regulering af bilers adgang til afdelingen og adgangskontrol med opkald til mobiltelefon med video.

Afd. 112, Røgeritofte: Udskiftning af dørtelefoner.

Afd. 115, Landskronagade: Etablering af røgalarmer på lofter.

Afd. 116, Televænget I: Etablering af ny legeplads udført i Rubina træ inkl. faldunderlag i gummi.



Afd. 117, Kongens Bryghus: I forbindelse med renovering af afdelingen med bl.a. udskiftning af vinduer og døre samt renovering af tag og elevatortårne, er der også udskiftet dørtelefoner, etableret Salto adgangskontrol samt etableret elektroniske styringer til røglemmene.



Afd. 118, Vennemindevej II: Nyt dørtelefonanlæg.

Afd. 121, Charlotteager I: Maling af trapper.

Afd. 127, Runddelen I og II: Ombygning af beholder i varmecentral, så de er serieforbundet for bedre afkøling.

Afd. 134, Vibeengen: Udskiftning af elevatorer.

Afd. 140, Televænget II og III: Udskiftning af døre og karme i boligerne.

Afd. 142, Bagergården: Etablering af skralderum, bl.a. på grund af øgede krav til affaldssortering.

Afd. 147, Allersgade: Etablering af hegn og port samt adgangskontrol i samarbejde med gårdlauget.

Afd. 153, Liflandsgade: Udskiftning af legeplads samt opdatering af gårdmiljø med bord/bænke og overdækning til ophold. Regulering af terræn og etablering af hegn omkring beboerhaver.



Afd. 155, Holger Danskes Vej: Udskiftning af elevatorer.

Afd. 173, Fælledvej: Renovering af elevator. Ombygning af varmecentral pga. dårlig afkøling.

Afd. 177, Vodroffs Tværgade: Maling af alle vinduer.

Afd. 238, Græsted Have:

Etablering af 22 nye parkeringspladser samt ny asfaltbelægning på eksisterende parkeringspladser og den dertilhørende kørebane. Ændring af områdets affaldsbeholdere til to nye ens nedgravede affaldsstationer med indkastningssøjler til madaffald, papir, glas, plast, pap og restaffald.

Afd. 771, Charlotteager: Udskiftning af alle kameraer fra analoge til digitale.

Afd. 812 Klammergården: Udskiftning af elevatorer.

Afd. 819, Dagøgade: Udskiftning af dørtelefoner til anlæg med kamera, så beboerne har mulighed for at se, hvem der ringer på.

Afd. 820, Fogedgården: Etablering af røgalarmer på lofter.

Afd. 830, Engelholm Alle: Udskiftning af alle hække til komposithegn om alle haver i stueplan.

Status på udlejning af boliger

Fraflytning og genudlejning

I perioden fra den 1. juli 2021 – 30. juni 2022 har der været genudlejet 493 boliger. Det svarer til en genudlejningsfrekvens på 9,00 %.

Antallet af fraflytninger er faldet med 43 boliger. Det svarer til 0,78 % i forhold til året 2020-2021.

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

- Familieboliger: **Stigning på 0,11%**
- Ungdomsboliger: **Fald på 9,15 %**
- Ældreboliger: **Fald på 3,19 %**
- Supplementsrum: **Fald på 9,09 %**

I perioden fra den 1. juli 2021 – 30. juni 2022 har 30,43 % 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.

Hjælp til konfliktløsning for beboere

I forbindelse med klagesager tilbyder VIBO beboere, som har brug for hjælp til kommunikation med den anden part i en klagesag, at komme til et dialogmøde i administrationen. Hvis der er beboere, som har brug for hjælp til konfliktløsning med en anden beboer, er der fortsat mulighed for, at beboerne selv henvender sig til Åben Rådgivning under Center for Konfliktløsning.



Åben Rådgivning er en frivillig, professionel rådgivning, der siden 2002 har tilbudt gratis og anonym støtte til at klare konflikter. Rådgiverne kan hjælpe med at forstå, hvad der op- eller nedtrapper situationen, og hvad man kan gøre for at finde fredelige og konstruktive løsninger.

Beboersager

Udsættelser

Der er sket en samlet stigning på 22,22 % i antallet af udsættelser i forhold til året 2020-2021.

Udsættelserne er primært sket på baggrund af huslejerestance.

I år 2021-2022 blev 18 beboere udsat af deres bolig. Det svarer til 0,33 % af samlet antal boliger og til 3,65 % af samlet antal fraflytninger. Heraf er 72,22 % af udsættelserne sket fra familieboliger, hvilket er en stigning på 22,22 % i forhold til året 2020-2021.

Der er i 2021-2022 sket et fald i antallet af udsættelser fra ungdomsboliger i forhold til året 2020 – 2021 med 26,19 %.

Af de 18 beboere som blev sat ud af deres bolig i året 2021-2022, er 44,44 % kommunalt anvist til boligen, hvilket er 5,56 % lavere end i året 2019-2021.

Kommunernes brug af deres anvisningsret til ledige familie og ungdomsboliger udgør i år 2021-2022 anvisning til 50 familie- og ungdomsboliger. Det svarer til 12,25 %, af de samlede indflytninger i familie- og ungdomsboligerne. For året 2020-2021 blev der kommunal anvist 73 borgere til familie- og ungdomsboliger. Det svarer til 16,78 % af de samlede indflytninger.

Center for
Konfliktløsning

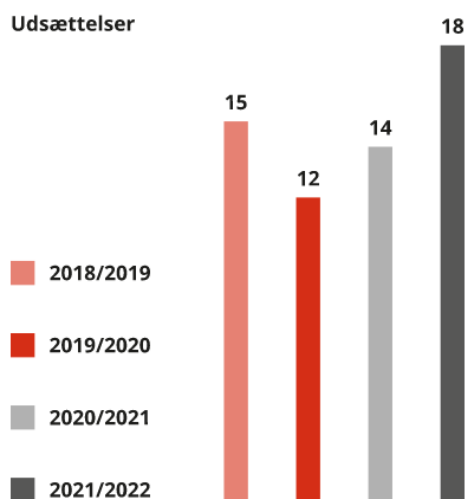


I år 2018-2019 blev 15 beboere sat ud af deres bolig. Det svarer til 0,27 % af samlet antal boliger og til 3,28 % af samlet antal fraflytninger.

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.



Beboerklagenævnsager:

For perioden 1.juli 2021 – 30. juni 2022 er følgende antal sager bragt til behandling i Beboerklagenævnet:

Vand- og varmeregnskaber:

- 2 sager er indbragt
- 2 sager venter afgørelse

Flytteopgørelser:

- 6 sager er indbragt, heraf er 2 sager vundet
- 4 sag afventer afgørelse

Husordenssager:

- 2 sag er indbragt, heraf er 2 sager vundet

Boligretssager:

For perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022 er følgende antal sager indbragt til behandling i boligretten:

- 1 sag er indbragt, og 1 sag er trukket tilbage.



Økonomisk beretning

Resultatopgørelsen

Årets resultat viste et underskud på t.kr. 8.024, som dækkes af arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 31.064 mod budgetteret t.kr. 31.409. Lavere personaleudgifter skyldes afgang af personale i løbet af året.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 13.374 til udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne.

Negative rente- og kursreguleringsafkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort t.kr. 44.485, hvoraf t.kr. 37.726 er overført til afdelingerne. Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på -8,31 %. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har i regnskabsåret 2021/2022 været præget af store kursfald på obligationsbeholdninger pga. verdenssituationen med stigende inflation efter de lange corona-nedlukninger samt krig i Europa. Efter regnskabsårets afslutning er obligationskurserne desværre fortsat faldende, og der må også i 2022/2023 forventes negativt afkast på obligationsbeholdninger.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 517.825, og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 424.229.

Der er i 2021/2022 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 13.374. 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 2022 t.kr. 122.061. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 94.744 og arbejdskapitalen t.kr. 27.317. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 71.924. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 27.307. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 4.756, 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. 337 pr. lejemålsenhed – en udgift, afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 2.6 mio kr.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 65 mio kr. i årene 2022 og 2023 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2024 og 4 år frem på ca. 135 mio kr., der vedrører nuværende og kommende byggeskader, 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.

Ændrede konteringsregler med konsekvens for husleje

I alle afdelinger er der ændret konteringsregler med konsekvens for budgetteret husleje. Af "[Vejledning i kursregulering af afdelingshenlæggelser](#)" udsendt af Landsbyggefonden fremgår det, at konteringsreglerne for håndtering af de til afdelingerne fordelte kursreguleringer er ændret for boligorganisationer med tilhørende afdelinger, der har regnskabsafslutningstidspunkt før d. 15. september 2022 (ikrafttræden for ændringen af driftsbekendtgørelsens håndtering af kursreguleringer fordelt til afdelingerne).

Ændringen medfører, at boligorganisationens afdelinger har mulighed for at foretage en korrektion af kursreguleringen i de enkelte afdelinger primo regnskabsåret 2022-2023 imellem resultatkontoen (407) og kontoen 'Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse' (401), så kursreguleringen alt andet lige ikke vil påvirke huslejefastsættelsen i de førstkomende afdelingsbudgetter, selvom de negative kursreguleringer har belastet afdelingernes drift i 2021-2022.

I alle afdelinger er ovenstående mulighed valgt.

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 m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Forrentning

Afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået renteresultat for regnskabsåret. Det opnåede renteresultat inkl. kursgevinster/-tab har udgjort -8,31 %. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne sidst i regnskabsåret.

Obligationer

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2022. Ikke-realiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen under renteindtægter.

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen Sankt Peders Stræde optages til anskaffelsesværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Administrationsejendommen afskrives over forventet 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 2021 - 30. juni 2022

Ordinære udgifter		Årsregnskab 2020/2021 t.kr.	Årsregnskab 2021/2022 t.kr.	Urevideret budget 2021/2022 t.kr.	Urevideret budget 2022/2023 t.kr.
501	Bestyrelseshonorarer	182	232	350	256
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	340	297	250	377
511	Personaleudgifter	21.098	22.086	22.793	23.124
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	5.893	5.759	5.012	5.380
514	Kontorlokaleudgifter	2.191	1.887	2.135	2.100
515	Afskrivninger, driftsmidler	255	201	275	275
521	Revision	546	601	594	594
520	Bruttoadministrationsudgifter	30.505	31.063	31.409	32.106
531	Tilskud afdelinger	3.565	3.560	3.579	2.672
532	Renteudgifter	7.734	44.485	2.800	508
533	Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	81.087	82.384	80.000	81.200
540	Samlede ordinære udgifter	122.891	161.492	117.788	116.486
541	Ekstraordinære udgifter	18.009	12.585	15.000	22.900
550	Udgifter i alt	140.900	174.077	132.788	139.386
551	Overskud	0	0	0	0
560	Udgifter og overskud i alt	140.900	174.077	132.788	139.386
Ordinære indtægter					
601	Administrationsbidrag 1. Egne afdelinger i drift	22.941	23.128	23.232	22.721
	2. Eksterne foretagender	1.888	2.059	1.805	1.730
602	Lovmæssige gebyrer og særlige yd.	3.880	4.614	3.220	4.155
603	Renteindtægter m.v.	6.427	37.726	4.000	1.965
604	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	81.087	82.384	80.000	81.200
605	Byggesagshonorarer, nybyggeri	54	92	150	200
606	Byggesagshonorarer, renovering	940	2.246	3.000	3.500
606.2	Bestyrelseshonorar, renovering	0	44	0	0
607	Diverse indtægter	1.473	1.175	2.381	1.015
610	Ordinære indtægter i alt	118.690	153.468	117.788	116.486
611	Ekstraordinære indtægter	16.320	12.585	15.000	22.900
621	Årets underskud	5.890	8.024	0	0
630	Indtægter i alt	140.900	174.077	132.788	139.386

Balance pr. 30. juni 2022

Aktiver		30. juni 2022 t.kr.	30. juni 2021 t.kr.
Materielle anlægsaktiver			
701	Administrationsbygning	17.930	18.064
702	Inventar	546	606
704	IT-anlæg	422	562
Finansielle anlægsaktiver			
714	Dispositionsfond/lån til afdelinger	4.649	5.397
719	Andre finansielle anlægsaktiver	10	10
720	Anlægsaktiver i alt	23.557	24.639
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
721.1	Afdelinger i drift	4.695	0
722	Afdelinger under opførelse	634	122
726	Andre tilgodehavender	428	260
727	Forudbetalte udgifter	0	229
730	Tilgodehavender renter	19	48
731	Værdipapirer	517.825	575.672
732	Likvidebeholdninger		
	1. Kassebeholdning	0	4
	2. Bankbeholdning	46.938	13.752
740	Omsætningsaktiver i alt	570.539	590.087
750	Aktiver i alt	594.096	614.726
Passiver			
Egenkapital			
803	Dispositionsfond	94.744	77.042
805	Arbejdskapital	27.317	35.341
810	Egenkapital i alt	122.061	112.383
Kortfristet gæld			
821	Afdelinger i drift	424.229	452.989
825	Leverandørgæld	499	722
826	Skyldige omkostninger m.v.	1.913	5.536
827	Afsætninger	2.882	2.746
829	Feriepengeforpligtelse	1.552	1.777
830	Anden kortfristet gæld	40.960	38.573
840	Kortfristet gæld i alt	472.035	502.343
850	Passiver i alt	594.096	614.726
Eventualforpligtelser			

Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2022 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter. Regnskabssammendraget er udtaget af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 under Anvendt regnskabsspraksis.

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 27. oktober 2022 om det reviderede årsregnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet under Anvendt regnskabsspraksis.

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, d. 27. oktober 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Bilag 1: Samlede driftsudgifter i 2020/2021 samt 4 års budgetterede måltal

Afd.	2021/22 Regnskab. kr.	2021/22 Budget kr.	2022/23 Budget kr.	2023/24 Budget kr.	2024/25 Budget kr.	2025/26 Budget kr.
101	28.677.240	29.205.000	41.965.319	26.319.698	26.513.398	26.710.998
102	15.341.442	14.645.000	15.395.200	14.832.400	14.943.500	15.056.800
103	13.751.785	13.819.000	14.222.646	13.648.060	13.768.360	13.890.860
104	2.830.726	2.575.312	2.566.100	2.602.378	2.580.576	2.602.076
105	16.062.679	15.462.000	15.378.170	15.567.500	15.675.100	15.785.100
106	21.766.137	19.128.520	19.065.357	19.317.650	19.250.750	19.617.152
107	7.045.380	6.772.200	7.856.000	7.922.400	7.989.900	8.059.000
108	14.091.033	12.337.300	11.944.000	11.967.900	12.053.700	12.141.500
109	6.651.470	6.030.752	6.037.752	6.083.730	6.130.730	6.178.630
110	5.653.547	5.438.060	5.558.420	5.585.320	5.617.320	5.649.920
111	11.910.372	8.267.104	8.511.200	8.581.500	8.666.400	8.752.900
112	5.270.437	4.663.000	4.926.200	4.900.750	4.938.851	4.977.851
113	23.709.800	23.110.800	23.683.000	23.504.500	23.730.700	23.961.100
114	8.247.578	7.132.800	7.270.500	7.245.100	7.281.800	7.319.200
115	7.365.545	6.880.300	6.761.700	6.947.300	7.068.700	7.193.800
116	8.817.394	8.260.475	8.414.000	8.543.000	8.538.502	8.625.602
117	13.013.654	12.445.201	12.364.960	12.517.572	12.654.700	12.795.400
118	2.810.403	2.678.359	2.643.102	2.665.392	2.688.092	2.711.292
119	5.753.499	5.338.800	5.314.000	5.380.100	5.422.000	5.464.900
120	2.547.200	2.397.250	2.413.250	2.412.850	2.430.350	2.448.350
121	15.251.995	14.809.985	15.169.731	15.270.600	15.372.701	15.476.901
122	2.015.772	1.794.318	1.799.498	1.813.200	1.827.200	1.841.400
123	2.370.281	2.181.395	2.190.426	2.182.642	2.197.843	2.213.543
127	23.364.043	21.821.000	21.754.900	21.920.600	22.124.801	22.336.401
129	2.228.293	2.132.000	2.093.800	2.116.700	2.134.900	2.153.700
133	13.719.570	13.025.949	13.389.360	13.314.700	13.405.701	13.498.701
134	19.335.721	18.995.500	19.383.000	19.323.788	19.418.288	19.510.500
135	16.922.866	15.772.301	15.844.140	15.800.450	15.907.650	16.016.750
137	2.966.105	2.431.200	2.419.750	2.339.900	2.360.200	2.380.700
140	20.264.584	17.161.844	17.664.000	17.986.700	18.112.500	18.241.300
141	6.158.049	5.883.735	5.887.868	5.908.868	5.930.869	5.953.869
142	7.332.453	7.032.000	6.763.840	6.816.428	6.868.500	6.921.900
147	2.798.701	2.683.000	2.620.840	2.639.325	2.658.526	2.678.126

Afd.	2021/22 Regnskab. kr.	2021/22 Budget kr.	2022/23 Budget kr.	2023/24 Budget kr.	2024/25 Budget kr.	2025/26 Budget kr.
153	4.681.838	4.702.800	4.644.000	4.618.300	4.649.900	4.682.100
155	4.906.118	4.653.235	4.674.490	4.701.915	4.738.115	4.775.115
159	1.539.170	1.446.650	1.460.800	1.470.700	1.480.801	1.491.101
173	2.860.886	2.715.885	2.671.820	2.689.800	2.716.000	2.742.700
175	2.022.991	1.964.000	1.929.828	1.944.500	1.959.000	1.998.000
177	1.290.765	1.169.864	1.177.450	1.164.900	1.172.900	1.181.000
179	1.336.956	1.250.000	1.259.000	1.266.400	1.273.900	1.281.500
187	11.423.406	10.682.215	11.069.692	11.201.053	11.176.153	11.266.453
199	2.187.600	2.067.000	2.167.000	2.178.100	2.189.500	2.201.100
210	2.551.400	2.401.802	2.451.950	2.415.700	2.437.900	2.460.200
211	563.023	515.322	556.042	559.600	563.600	567.600
212	2.843.301	2.674.375	2.716.175	2.739.000	2.760.001	2.781.001
213	2.696.586	2.603.400	2.597.500	2.616.400	2.636.600	2.656.800
214	6.019.102	5.677.300	5.504.500	5.532.200	5.560.600	5.589.600
216	3.544.707	1.198.900	1.237.950	1.247.850	1.268.150	1.288.850
225	4.381.019	4.392.124	4.323.450	4.365.350	4.406.850	4.495.000
238	5.323.910	4.741.716	5.383.200	5.410.300	5.438.100	5.466.300
265	989.836	945.000	939.640	925.815	931.115	936.415
266	1.493.014	1.407.600	1.422.925	1.414.725	1.421.826	1.429.026
267	2.576.051	2.460.850	2.486.600	2.444.100	2.458.800	2.473.500
268	359.870	341.320	341.550	344.250	346.550	348.950
270	3.434.678	3.123.520	3.258.800	3.278.220	3.298.120	3.318.320
293	4.899.532	3.929.950	3.950.800	3.963.100	3.985.100	4.007.500
301	1.448.281	1.389.000	1.401.400	1.411.300	1.421.200	1.431.300
306	3.358.586	3.242.775	3.290.300	3.288.350	3.319.850	3.351.750
350	2.663.280	2.540.265	2.527.705	2.539.305	2.551.305	2.563.505
395	1.908.923	1.834.900	1.873.600	1.881.800	1.890.100	1.898.600
397	1.384.465	1.274.900	1.265.600	1.277.900	1.291.200	1.304.800
802	3.177.996	2.772.397	2.843.197	2.866.800	2.890.900	2.915.400
810	4.934.904	4.781.110	4.770.000	4.627.900	4.669.100	4.710.900
812	5.840.267	5.452.723	5.499.000	5.537.300	5.589.600	5.642.800
819	3.181.796	2.960.314	2.986.715	3.004.220	3.031.120	3.058.520
820	13.394.387	13.124.000	13.180.200	13.306.900	13.435.700	13.566.900
827	2.357.896	2.373.400	2.391.146	2.272.950	2.325.850	2.380.250
830	7.073.392	6.686.875	6.512.224	6.559.824	6.608.324	6.657.624
Total	480.695.686	447.808.947	466.038.278	451.045.828	454.156.938	458.086.702