



# Boligforeningen VIBO

Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2021/22

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14  
[www.ri.dk](http://www.ri.dk)



# Indholdsfortegnelse

## 1. Indledning

## 2. Bemærkninger og anbefalinger

## 3. Revision af årsregnskaberne for 2021/22

## 4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

### 4.1. Nøgletal

### 4.2. Likviditet

### 4.3. Regnskabsposter

## 5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

### 5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold

### 5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold

### 5.3. Afdelinger under opførelse

## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

### 6.1. Konklusion

### 6.2. Baggrund

### 6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

#### 6.3.1. Målsætninger

#### 6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

#### 6.3.3. Rapportering

### 6.4. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision

## 7. Afslutning

## 8. Bestyrelsens underskrift



# Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Forhold, der kræver væsentlig stor opmærksomhed har betydning for regnskabet



Gul farve: Forhold, der kræver opmærksomhed



Grøn farve: Ingen bemærkninger



# 1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne m.v. for Boligforeningen VIBO for 2021/22, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Boligafdelinger (101-830)
- Sideaktivitetsafdeling 990, Afdeling for indskud mv. i andre virksomheder
- Byggebalance for afdeling 125 Astas Have

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2021/22 Kr.	2020/21 Kr.
Årets resultat	-8.024.487	-5.889.951
Aktiver	594.820.504	614.726.042
Arbejdskapital	27.316.846	35.341.333
Arbejdskapital, disponibel del	27.306.846	35.331.333
Dispositionsfond	94.743.683	77.042.103
Dispositionsfond, disponibel del	71.923.515	53.581.327

Årets resultat overføres til arbejdskapitalen.



## 2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
<b>Finansiell revision</b>	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne.		
<b>Forvaltningsrevision</b>	Den udførte forvaltningsrevision har ikke givet anledning til kommentarer.		
<b>Ledelsesberetning</b>	Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i tilknytning til vores revision gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.	Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.	
<b>Spørgeskema</b>	Revisionen ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.	



## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
<b>Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer</b>	Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis. Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.		
<b>Likviditet</b>	Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens likvide midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2.	

## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
<b>Managementletter, It-sikkerhed</b>	<p>Vi har som led i vores revision af boligforeningens regnskaber gennemgået udvalgte områder inden for generelle it-sikkerhedskontroller.</p> <p>Gennemgangen har givet anledning til bemærkninger, hvorfor vi har udarbejdet et managementletter med vores bemærkninger og anbefalinger. Vi indhenter daglig ledelses bemærkninger hertil</p>	<p>Vi henviser til vores managementletter</p>	
<b>Afdelinger med underfinansiering</b>	<p>Ved revision af afdelingsregnskaberne er vi stødt på afdelinger med underfinansiering som følge af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Igangværende forbedringsarbejder</li><li>• Igangværende råderetssager</li><li>• Individuelle moderniseringer</li></ul> <p>Underfinansieringerne er midlertidigt finansieret via mellemregning med boligorganisationen.</p>	<p>Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder m.fl. har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.</p> <p>Vi henviser i øvrigt til afsnit 5.1 Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering.</p>	

## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
<b>Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser</b>	<p>Hovedparten af alle afdelinger har i år store driftsunderskud som følge af store negative renter og kurstab på obligationer i regnskabsåret. Det bevirker, at følgende afdelinger: 113, 115, 116, 120, 123, 135, 140, 147, 155, 159, 177, 179, 187, 210, 211, 212, 214, 216, 265, 266, 267, 270, 293, 301, 306, 350, 395, 397, 812, 819, og 827 har midlertidigt delvist illikvide henlæggelser.</p> <p>Endvidere har følgende afdelinger: 101, 103, 104, 106, 108, 109, 110, 111, 115, 137, 142, 175, 216, 225, og 810 delvist illikvide henlæggelser som følge af ufinansierede forbedringsarbejder.</p> <p>Afdeling 827 har delvist illikvide henlæggelser, som følge af Københavns Kommunes manglede godkendelse af byggeregnskabet.</p>	<p>Ledelsen har over for os oplyst, at man ønsker at gøre frivilligt brug af de ændrede konteringsregler i driftsbekendtgørelsen vedrørende kursreguleringer.</p> <p>Det bevirker, at der i alle afdelinger vil blive indarbejdet en primoregulering pr. 1. juli 2022 vedrørende kursreguleringen/renten, tilknyttet mellemregningen på konto 407 med modpost på konto 401.</p>



## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

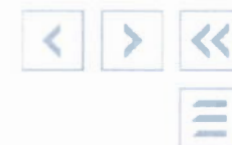
<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/udbyggende bemærkninger</i>	
<b>Forretningsgangsbeskrivelser</b>	<p>Vi har i forbindelse med vores revision læst og gennemgået de af boligforeningen udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser, i indeværende år med særlig fokus på lønområdet.</p> <p>Vi henviser til afsnit 6.3.2 for yderligere bemærkninger.</p>	<p>Vi skal anbefale, at forretningsgangsbeskrivelserne – i takt med den løbende ajourføring – udbygges med en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde, samt en oversigt over, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der bedst muligt afdækker disse. Endvidere at der tages stilling til restrisikoen på de enkelte væsentlige områder</p>	
<b>Løbende revision</b>	<p>Vi har som led i vores løbende revision for 2021/22 foretaget revision af forretningsgangene for lønområdet.</p> <p>Vores observationer er gennemgået med daglig ledelse.</p>	<p>Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.</p>	

## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
<b>Forespørgsler om besvigelser</b>	<p>Vi skal indhente udtalelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.</p> <p>Bestyrelsen og daglig ledelse har over for os oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i foreningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.</p>	
<b>Moms, lønsumsafgift og skatter</b>	<p>Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvar. Vi kan oplyse, at vi ikke under vores revision er blevet opmærksomme på forhold, der viser, at tilsvaret ikke er opgjort i overensstemmelse med gældende regler.</p>	

## 2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
<b>Ledelsens regnskabserklæring</b>	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.	
<b>Ikke-korrigerede fejlinformationer</b>	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	
<b>Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.</b>	I vores aftalegrundlag af den 8. juli 2022 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.	



### 3. Revision af årsregnskaberne for 2021/22

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2021/22. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber samt i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, herunder Standard om offentlig revision, SOR 6 og 7.

Revisionen er udført ved stikprøver på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at årsregnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 13. juni 2022. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 22. september 2022.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber. Vi har herunder foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller.





## 4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

### 4.1. Nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Antal lejemålsenheder	5.539	5.539	5.539	5.539
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	31.063.603	30.504.194	28.834.442	27.537.062
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.029	4.290	3.977	4.014
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.180	4.146	4.088	4.000
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	-1.233	-239	-196	364
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	-8,31%	-1,45%	-0,94%	2,65%
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	13.127	9.779	6.402	5.643
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	4.984	6.449	7.264	7.600





## 4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab (fortsat)

### 4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	571.262.919
Kortfristet gæld	<u>472.759.975</u>
	<b>98.502.944</b>
Dispositionsfondens disponible del	<u>71.923.515</u>
Overskydende likviditet	<u><u>26.579.429</u></u>

Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

### 4.3. Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

#### Konto 601 - Administrationsbidrag

Vi har i forbindelse med vores revision påset, at administrationsbidraget er fastsat og godkendt af organisationsbestyrelsen.

Afdelingerne har betalt kr. 4.180 pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag. Der er modtaget tilskud fra boligorganisationen på kr. 649 pr. lejemålsenhed, så afdelingerne kun belastes med samlet kr. 3.531 pr. lejemålsenhed i overensstemmelse med godkendt budget. Tilskuddet ydes for at sikre et kostægte, sammenligneligt administrationsbidrag.







## 4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab (fortsat)

Vi har kontrolleret, at det indtægtsførte administrationsbidrag i boligorganisationen stemmer overens med det udgiftsførte administrationsbidrag i afdelingerne.

### **Konto 803 - Dispositionsfonden**

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 30. juni 2022 kr. 13.127 pr. lejemålsenhed ekskl. garager mod kr. 9.779 sidste år.

Stigningen skyldes, at boligorganisationen har modtaget t.kr. 5.478 i erstatning vedrørende Hegnets Have og fald i ydelsesstøtte til afdeling 108, 114 og 137, grundet afslutning af byggesager/reguleringskonti samt færre bindinger i udlån til afdelingerne.

Afdelingerne er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen fritaget for at indbetale til fonden, da den disponible del pr. lejemålsenhed er større end kr. 6.205 pr. lejemålsenhed (2022).

Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne i 2021/22, ligesom der heller ikke er budgetteret hermed for 2022/23. Dispositionsfondsprognosen viser, at boligorganisationen de næste 2 år ligger over kr. 6.205 pr. lejemålsenhed uden bidrag fra afdelingerne.

Dispositionsfonden har til dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning ydet et nettotilskud (jf. note) på kr. 651.355.

Tab ved fraflytning er faldet i forhold til sidste år fra t.kr. 1.393 til t.kr. 652. Tab ved lejeledighed ligger på niveau med sidste år.

Det er over for os oplyst, at der i organisationen er fokus på udgifterne til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning, og at der løbende udarbejdes analyser for området.





## 4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab (fortsat)

Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud på t.kr. 631 vedrørende den igangværende retssag mod Fredensborg Kommune, som er opstået i forbindelse med opførelse af ældreboliger samt servicearealer på Fredensborg Kommunes grund, ny afdeling 831 Hegnets Have.

På bestyrelsesmødet den 26. oktober 2017 har bestyrelsen godkendt, at dispositionsfonden dækker udgifter i forbindelse med retssagen. Indtægter vil ligeledes tilfalde dispositionsfonden.

Boligforeningen VIBO har anlagt sag mod Fredensborg Kommune for uberettiget ophævelse af den indgåede kontrakt. Der er samtidigt nedlagt påstand om, at Fredensborg Kommune skal betale t.kr. 12.906 i erstatning til Boligforeningen VIBO.

I samme sag er Rubow arkitekter og DBO Consulting stævnet for t.kr. 4.359 for det tilfælde, at boligorganisationen ikke skulle få medhold i den nedlagte påstand over for Fredensborg Kommune.

Boligorganisationen har i regnskabsåret fået medhold i Byretten og har derfor modtaget en erstatning fra Fredensborg Kommune på t.kr. 5.478 ligesom Boligforeningen blev gjort erstatningsansvarlige overfor Rubow arkitekter og DBO Consultings tab for i alt t.kr. 570. Dog blev boligforeningen friholdt af Byretten for at betale ovenstående beløb, der ligeledes skulle dækkes af Fredensborg Kommune.

Fredensborg Kommune har anket dommen til Landsretten med påstand om at ophævelsen af kontrakten var berettiget og at Boligforeningen VIBO skal tilbagebetale t.kr. 6.048. Rubow arkitekter har ligeledes indbragt krav til Landsretten om at Boligforeningen VIBO skal betale t.kr. 2.119 i erstatning.

Boligforeningen VIBO har anket mod Fredensborg Kommune med krav om – ligesom i byretten – at blive friholdt for ethvert krav, der måtte blive pålagt af Rubow arkitekter. Boligforeningen har ligeledes anket erstatningskravet vedrørende byrettens dom mod DBO Consulting til Landsretten, ligesom boligforeningen har anket over for Rubow arkitekter med påstand om stadfæstelse af byrettens dom.





## 4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab (fortsat)

Det er endnu uklart, hvordan sagen vil forløbe, men det forventes at Landsretten vil stadfæste Byrettens dom. Landsretten forventes at tage stilling til såvel ophævelsens berettigelse samt erstatningsbyrdens fordeling mellem parterne i løbet af 2022/23.

Der er i år givet tilskud på t.kr. 409 vedrørende skybrudssikring til udsatte afdelinger. Der er tale om en rammeaftale, hvor boligorganisationen bidrager med op til halvdelen af den samlede udgift. Tilskuddet til den enkelte afdeling kan dog ikke overstige kr. 25.000 plus kr. 500 pr. bolig. Ordningen bliver sjældent brugt, hvorfor den forventes nedlagt indenfor de kommende år.

Dispositionsfondens midler er efter vores opfattelse anvendt i overensstemmelse med gældende regler.

### **Konto 805 - Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 27.316.846, hvoraf den disponible del udgør kr. 27.306.846, svarende til kr. 4.984 pr. lejemålsenhed ekskl. garager., og kr. 4.932 pr. lejemålsenhed inkl. garager. Der er ikke opkrævet til arbejdskapitalen i 2021/22, ligesom der heller ikke er budgetteret hertil i 2022/23. Dette er i overensstemmelse med reglerne om, at der kun kan indbetales bidrag fra afdelingerne, indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør kr. 3.188 pr. lejemålsenhed (2021/22 satser).





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

### 5.1. Afdelinger i drift – generelle forhold

#### Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
101 Nivåhøj 1	1.043.113		16.991.863	44.250
102 Nivåhøj 2		625.137	620.840	3.374
103 Nivåhøj 3		210.412	-350.697	-1.836
104 Grønnevang		300.731	-439.761	-13.743
105 Havekilddegård		652.319	-652.319	-3.433
106 Vognvænget		158.695	-193.068	-785
107 Vennemindevej 1		315.957	835.040	9.278
108 Bogtrykkegården		648.195	692.982	4.500
109 Smedetoften		627.418	-312.465	-3.551
110 Gartnertoften		186.788	-147.962	-2.901
111 Hjørnevænget	27.630		412.776	3.719
112 Røgeritoften		683.143	-701.676	-13.758
113 Støberigården		1.190.785	-548.344	-1.944
114 Lerfosgade		1.125.431	-65.259	-906
115 Landskronagade 1-5		752.849	-429.795	-5.056
116 Televænget 1		571.319	-534.981	-4.534

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
117 Konges Bryghus 1		433.321	-70.240	-426
118 Vennemindevej 2		150.641	-129.973	-3.610
119 Kastaniegården		410.130	-410.130	-6.836
120 Niels Juels Gården		154.770	-243.080	-8.103
121 Charlotteager 1		489.603	71.206	391
122 Augustgade		226.780	142.552	5.940
123 Nygårdsvej		216.972	-381.989	-15.280
127 Runddelen 1 og 2		1.581.686	-782.236	-3.009
129 Ålekistehuset		106.927	51.578	2.149
133 Skotlandsgade		672.164	474.796	2.860
134 Vibeengen		415.532	-790.808	-4.275
135 Charlotteager 2		1.401.719	-1.990.392	-10.701
137 Toften		83.255	-185.427	-7.726
140 Televænget 2 og 3		707.982	-3.607.993	-20.270
141 Charlottesgårdshave		281.718	56.455	795
142 Bagergården		560.527	-560.527	-7.007





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
147 Allersgade		222.327	-201.630	-7.201
153 Liflandsgade	34.628		149.184	2.869
155 Holger Danskes Vej		272.988	-281.014	-4.607
159 A.F. Beyersvej		96.217	-50.139	-3.134
173 Fælledvej		159.845	99.759	1.814
175 Rådmandsgade		95.255	-124.180	-3.184
177 Vodroffs Tværgade		138.554	-261.486	-20.114
179 Viborggade		87.061	-34.577	-2.470
187 Bryghusgrunden		794.057	-1.133.973	-7.269
199 Viktoriagade		128.987	94.037	4.274
210 Hestehaven 2		157.276	-72.768	-2.599
211 Hestehaven 3		83.358	-35.168	-5.861
212 Bavne Ager		204.374	-240.501	-9.620
213 Langedam		100.533	-67.663	-2.417
214 Skovsminde		363.246	-498.160	-8.740
216 Skovsmindeparken 2		102.530	-133.215	-10.247
225 Ahornvænget 1 og 2	66.742		645.976	9.500
238 Græsted Have		583.939	-446.106	-6.970
265 Nellerupgårds Alle		48.256	-67.080	-5.590
266 Kastanje Alle		75.191	-120.375	-6.336
267 Snedkervej		113.379	-304.204	-8.692
268 Rågevej		19.855	8.631	2.158

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
270 Ramsager		316.851	-93.577	-2.339
293 Hestehaven		964.363	-827.291	-13.788
301 Klostervej		64.193	-8.172	-681
306 Harløse/ Rosen Allé/ Bremerholm/ Solvej		140.924	-234.626	-5.723
350 Krogtoften		136.886	-117.314	-3.666
395 Meløse/ St. Lyngby		71.806	-277.304	-11.554
397 Brydetofte/Rødkildetoften		138.623	-138.623	-7.701
417 Institutionen afdeling 117	40.166		40.166	-
420 Serviceareal - Fogedgården	41.722		53.269	-
771 Aktivitetshus – Hedehusene	72.185		0	-
802 Nygårdsvej		412.894	16.143	577
810 Geislersgade		150.930	-200.756	-3.650
812 Peter Bangsvej		463.809	-544.099	-7.885
819 Dagøgade		95.804	-95.804	-3.090
820 Fogedgården		444.132	159.705	849
827 Samuels Hus		337.672	-745.917	-21.939
830 Engelholm Allé		399.032	80.722	1.022
979 Serviceareal - skovsmindeparken	58.837		155.072	-







## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsoverskud/underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Såfremt det skønnes nødvendigt af hensyn til afdelingens videreførelse, kan afviklingen af underskud udvides i op til 10 år.

De fleste afdelinger har i år store driftsunderskud som følge af store negative renter og kurstab på obligationer i regnskabsåret 2021/22. Det er over for os oplyst, at organisationsbestyrelsen vil gøre frivilligt brug af de ændrede konteringsregler i driftsbekendelsen.

Det bevirker, at der i alle afdelinger vil blive indarbejdet en primoregulering pr. 1. juli 2022 vedrørende kursreguleringen/renten, tilknyttet mellemregningen på konto 407 Overført resultat med modpost på kursreguleringskontoen under afdelingens henlæggelser konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Reguleringen medfører, at et tilsvarende beløb alt andet lige ikke påvirker huslejeafsættelsen i det førstkomende budget, på trods af beløbets belastning i driften i 2021/22. Der henvises til afsnittet om eventualforpligtelser i den enkelte afdelingsregnskab i forhold til beløbets størrelse.

Vi har påset, at tidligere års over-/underskud bliver afviklet i løbet af 1 - 3 år, henholdsvis 4-10 år, såfremt det skønnes påkrævet for afdelingernes videreførelse. Der henvises i øvrigt til omtale af resultatafvikling under de enkelte afdelinger nedenfor.

Som konsekvens af de store driftsunderskud i året har følgende afdelinger: 113, 115, 116, 120, 123, 135, 140, 147, 155, 159, 177, 179, 187, 210, 211, 212, 214, 216, 265, 266, 267, 270, 293, 301, 306, 350, 395, 397, 812, 819, og 827 midlertidig illikvide henlæggelser.







## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Følgende afdelinger 101, 103, 104, 106, 108, 109, 110, 111, 115, 137, 142, 175, 216, 225, og 810 har delvist illikvide henlæggelser som følge af ufinansierede forbedringsarbejder.

Afdeling 827 har delvist illikvide henlæggelser, som følge af Københavns Kommunes manglende godkendelse af byggeregnskabet.

### **Konto 203 - Andre ordinære indtægter**

Afdelingernes vaskeindtægter opkræves via huslejen, hvor opkrævningsgrundlaget er elektroniske vaskedata, modtaget fra leverandøren. Vi har ikke mulighed for at kontrollere fuldstændigheden af disse indtægter, da dette ville kræve en systemrevision af vaskerisystemet.

I visse afdelinger er indtægtsført udlejning af selskabslokaler. Udlejning af selskabslokaler foretages af afdelingsbestyrelserne m.v., og heller ikke her har vi mulighed for at kontrollere fuldstændigheden af disse indtægter.

Den manglende mulighed for kontrol af fuldstændigheden af indtægterne anser vi for værende generelt for den almene boligsektor – og er ikke specifikt gældende alene for Boligforeningen VIBO.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### **Konto 204 - Driftssikring og anden løbende støtte**

Følgende afdelinger modtager ydelsesstøtte fra dispositionsfonden på 70% af ydelsen på hjemfaldslån: 105, 113 og 140.

Følgende afdelinger modtager ydelsesstøtte fra dispositionsfonden: 108, 112, 115 og 137.

Følgende afdelinger modtager huslejestøtte fra Landsbyggefonden: 121, 137, 140 og 147.

Følgende afdelinger modtager driftsstøtte fra Landsbyggefonden: 101, 102 og 106.

### **Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering**

Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder har ikke givet anledning til bemærkninger ud over nedenstående. Vi henviser i øvrigt til afsnit 4.2 ovenfor, hvoraf det fremgår, at der efter vores vurdering er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Afdeling 121 og 135 har opstartsomkostninger vedrørende forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplaner til Landsbyggefonden. Det er over for os oplyst, at disse sager fortsat forventes realiseret. Igangværende udgifter er midlertidigt dækket via et midlertidigt udlån fra dispositionsfonden, så udgiften ikke belaster afdelingernes driftslikviditet. Der henvises i øvrigt til spørgeskemaets punkt 9b.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Endvidere er der i nogle afdelinger forbedringsarbejder (konto 303), som ikke er finansieret i fuldt omfang. Underfinansieringerne er midlertidig finansieret via mellemregning med boligorganisationen. Årsagen til underfinansieringen er beskrevet under den specifikke afdeling, jf. afsnit 5.2.

I forbindelse med en række individuelle moderniseringer er der tidligere år opstået mindre over-/underfinansieringer i afdelingerne, som er finansieret via mellemregningskontoen med boligorganisationen. Det er over for os oplyst, at der blot er tale om en tidsforskydning mellem påbegyndt afdrag af lånene og opkrævning hos beboerne samt forskelle i kursen mellem lånetilbuddet og faktiske lånoptagelse. Beløbene udjævnes over tid.

Disse udligningsdifferencer er reklassificeret som henholdsvis aktiv eller passivpost i afdelingsregnskaberne.

Boligorganisationen har i år ændret princip for indregning og håndtering af de individuelle moderniseringer, således at finansieringen af forbedringerne primært sker med egne midler alternativt ved optagelse af lån i den enkelte afdeling.

Endvidere har man tidligere år beregnet låneperiodens faktiske renteudgift og aktiveret denne på forbedringsarbejdet med modpost på lånet. Denne postering er valgt tilbageført i regnskabsåret.

Følgende afdelinger: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 115, 116, 117, 119, 121, 127, 134, 135, 140, 142, 153, 179, 238, 266, 293, 802, 819 og 830 er underfinansieret grundet igangværende forbedringsarbejder vedrørende kollektiv råderet.

Der afvikles løbende over driften.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

I afdeling 827 er der underfinansiering på den oprindelige finansiering af ejendommen. Årsagen til underfinansieringen er beskrevet under den specifikke afdeling, jf. afsnit 5.2.

En nærmere forklaring til underfinansiering på de afsluttede forbedringsarbejder fremgår af spørgeskemaet til årsregnskabet.

Vi skal gøre opmærksom på at underfinansiering på den oprindelige finansiering og på afsluttede forbedringsarbejder skal budgetteres afviklet over højst 5-10 år. Dog gælder for afdelinger med antenneanlæg, at disse aktiver afskrives over antenneregnskabet. Eventuelle fremtidige overskud i de pågældende afdelinger skal anvendes til afskrivning på uafsluttede forbedringsarbejder med underfinansiering.

### **Konto 303 - Godkendelse af byggeregnskaber**

Følgende afdelinger har fået godkendt byggeregnskaber: 115

### **Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser**

Vi har konstateret, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser på konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen for afdeling 117 til at dække kommende års budgetteret forbrug. Vi har fået oplyst, at den manglende likviditet vedrørende finansieringen vil ske med egne midler over 10 år. Det er vores anbefaling, at ledelsen fortsat bør have fokus på denne afdelings drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Der er større henlæggelser på konto 405 end de budgetterede kr. 337 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2022 i følgende afdelinger: 103, 177, 238 og 395. I øvrige afdelinger svarer konto 405 til den budgetterede sats på kr. 337 pr. lejemålsenhed, eller der er tilstrækkeligt henlagt i 2021/22 til at dække kommende års udgift på forventet kr. 337 pr. lejemålsenhed.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### **Eventualforpligtelser**

Nedenstående afsnit om eventualforpligtelser "Ændrede konteringsregler med konsekvens for budgetteret husleje" er medtaget afdelingsregnskaber.

*Af "Vejledning kursregulering afdelingshenlæggelser" udsendt af Landsbygefonden fremgår det, at konteringsreglerne for håndtering af de til afdelingerne fordelte kursreguleringer er ændret for boligorganisationer med tilhørende afdelinger, der har regnskabsafslutningstidspunkt før 15/9 2022 (ikrafttræden for ændringen af driftsbekendtgørelsens håndtering af kursreguleringer fordelt til afdelingerne).*

*Ændringen medfører, at den enkelte afdeling frivilligt kan vælge at foretage en korrektion af kursreguleringen i efterfølgende regnskabsår fra konto 407 Overført resultat til kursreguleringskontoen under afdelingens henlæggelser konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Denne afdeling har valgt at benytte sig af muligheden, og omkonterer således pr. 1/7 2022 kr. xx, hvilket medfører, at et tilsvarende beløb alt andet lige ikke påvirker huslejefastsættelsen i det førstkommende budget, på trods af at beløbet har belastet driften i 2021/2022.*

*Ændringen af konteringen har alene påvirkning på den interne fordeling af egenkapitalen mellem overført resultat og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse og har derfor ikke indvirkning på den samlede egenkapital i afdelingen.*





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### 5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold

Til enkelte af afdelingerne skal vi knytte følgende kommentarer, idet det bemærkes, at såfremt forholdene indgår i de generelle beskrivelser ovenfor i afsnit 5.1, herunder i skemaerne, er de ikke gengivet særskilt nedenfor.

#### AFDELING 101

Landsbyggefonden har i regnskabsåret godkendt skema C for forbedringsarbejdet infrastruktur for afdeling 101, 102 og 103 med en samlet anskaffelsessum på kr. 22.528.427. Afdelingen har derfor modtaget tilskud på kr. 10.047.678. Forbedringsarbejdet er derfor ikke længere underfinansieret.

Afdelingen har derudover en gammel bygningsrenoveringssag, som indeholder en afsluttet del, hvor der er udarbejdet byggeregnskab og skema C. Dette arbejde er godkendt af Fredensborg Kommune samt Landsbyggefonden. Skema C er godkendt med en samlet anskaffelsessum på kr. 105.027.000, som udgør den støttede del. Den midlertidige underfinansiering på dette projekt udgør fortsat de understøttede arbejder på kr. 14.451.522.

Underfinansieringen er budgetteret afviklet i 2022/23. Forbedringsarbejdet anses således ikke for værende underfinansieret.

Reguleringskontoen udgør kr. 19.529.104 pr. 30. juni 2022. Boligforeningen har i april 2022 ansøgt Landsbyggefonden om brug af restsaldoen til følgende forbedringsarbejder: Udbedring af byggeskade på tag og undertag, etablering af solceller på tag og nedgravning af affaldssortering.

#### AFDELING 102

Landsbyggefonden har i regnskabsåret godkendt skema C for forbedringsarbejdet infrastruktur for afdeling 101, 102 og 103 med en samlet anskaffelsessum på kr. 22.528.427. Afdelingen har derfor modtaget tilskud på kr. 6.240.374. Forbedringsarbejdet er derfor ikke længere underfinansieret.







## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 103

Landsbyggefonden har i regnskabsåret godkendt skema C for forbedringsarbejdet infrastruktur for afdeling 101, 102 og 103 med en samlet anskaffelsessum på kr. 22.528.427. Afdelingen har derfor modtaget tilskud på kr. 6.240.374. Forbedringsarbejdet er derfor ikke længere underfinansieret.

Afdelingen har en igangværende byggesag vedrørende nedgravning af affaldsløsninger, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 1.292.448. Finansiering vil ske ved lån af afdelingens midler. Underfinansieringen afskrives over 10 år.

Som følge af forbedringsarbejdernes midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen, er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

### AFDELING 104

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 970.015. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 12.730.549 på den støttede del. Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 220.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 640.000 i lånets løbetid (30 år). Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejdets midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 106

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 120.073.642. Der har i året været en tilgang på kr. 1.420.135. Skema B er godkendt med indstilling på kr. 103.129.831. Arbejdet vedrørende etablering af p-kælder er sidste etape af helhedsplanen og det forventes afsluttet i 4 kvartal 2022. Det er over for os oplyst, at sagen skal finansieres via støttet lån, kapitaltilførsel og huslejestøtte. Byggesagen forventes afsluttet i 2022/23.

Der er sket nedtrapning af huslejestøtten fra 1. januar 2018.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2021 kr. 20.736.972.

### AFDELING 107

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som vedrører renovering af gårdmiljøet, der pr. 30. juni 2022 udgør kr. 373.470. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 2.500.057. Det er over for os oplyst, at sagen skal finansieres via støttet lån. Byggesagen forventes afsluttet i 2024.

Afdelingen har søgt Københavns Kommune om godkendelse af afvikling af opsamlet underskud over 10 år. Dette er godkendt af kommunen.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 108

Afdelingen har fortsat en underfinansiering på kr. 10.033.793 på det afsluttede forbedringsarbejde vedrørende reovering af tag, facade og badeværelser. Beløbet forventes finansieret af midler fra reguleringskontoen og afdelingens egne midler.

Indtil finansieringen er faldet på plads, er underfinansieringen midlertidigt dækket ind af afdelingens mellemregning med boligorganisationen, hvorved afdelingen har illikvide henlæggelser.

Reguleringskonto afventer godkendelse af fremsendt byggeregnskab, der afventes endeligt støttetilsagn fra Landsbyggefonden. Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 12.640.563.

Reguleringskontoen er revideret og godkendt af Landsbyggefonden. Det er oplyst, at Landsbyggefonden telefonisk har meddelt, at saldoen på reguleringskontoen skal anvendes til nedbringelse af det støttede lån, som for år tilbage er udbetalt. VIBO mangler pt. den endelige godkendelse af støttefastsættelsen fra Landsbyggefonden. Når denne er modtaget, vil anskaffelsessummen samt lån blive reguleret.

### AFDELING 109

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 1.726.249. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Den fysiske helhedsplan er forkastet af beboerne ved urafstemning. Der arbejdes videre på en ny helheds-/reoveringsplan. Uanset om der kommer en helhedsplan eller ej, står afdelingen over for en større reoveringsopgave.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 110

Afdelingen er fortsat fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til Landsdispositionsfondens. Fra 1. januar 2018 omfatter fritagelsen kun 50% på det ene lån og 1/3 på det andet lån.

Landsbyggefonden har den 31. januar 2017 godkendt, at restsaldoen af reguleringskontomidlerne på kr. 1.284.000 anvendes til de udstøttede arbejder, der var indeholdt i den oprindelige indstilling. Der er anvendt for kr. 216.113 i året til rydning af planter og træer, etablering af græs mv.

Reguleringskontoen udgør herefter kr. 90.028 pr. 30. juni 2022.

Det kan desuden oplyses, at afdelingen har et gammelt byggeskadelån i dispositionsfondens på kr. 1.112.012. Lånet forventes afviklet, når afdelingens økonomi tillader det.

Nordea har et ejerpantebrev på kr. 20.000.000 med underpant i matr.nr. 17 a m.fl. Magleby by, Kastrup. Ejendommen tilhører VIBO, afd. 110 Gartnertoften, og tjener til sikkerhed for et anlægslån på kr. 291.000.

Afdelingen er underfinansieret med kr. 16.500, som vedrører godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål, der afskrives løbende over driften.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 111

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende badeværelsesrenovering, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 2.161.684. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 43.630.338 på den støttede del. Forbedringsarbejdet har tidligere været dækket af et midlertidigt udlån fra dispositionsfonden, men er tilbageført som følge af godkendelse af skema A. Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 1.000.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 740.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 2.200.000 i lånets løbetid (30 år). Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejdernes midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

Saldoen på reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2021 kr. 980.697, der er anvendt kr. 3.416.554 til forbedringsarbejde vedrørende gårdmiljø i året, hvilket er godkendt af Landsbyggefonden.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 112

Forbedringsarbejdet vedrørende renovering af murværk og badeværelser samt opdatering ventilationssystem m.m. er afsluttet den 17. juni 2021 med en samlet anskaffelsessum på kr. 20.532.693. Vi har sidste år revideret byggeregnskabet og forsynet regnskabet med en påtegning, dateret den 17. juni 2021, uden modifikation af konklusionen og fremhævelse af forhold. Københavns Kommune og LBF har begge godkendt byggeregnskabet. Der er stadig en underfinansiering på kr. 178.182, der mangler at blive udbetalt fællespuljetilskuddet og udmeldt endelig støtte-fastsættelse fra LBF.

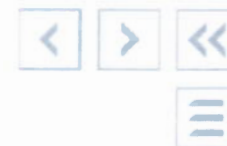
Saldoen på reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 1.299.658.

### AFDELING 113

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 1.436.846. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 76.500.146 på den støttede del. Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 1.500.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.870.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 5.600.000 i lånets løbetid (30 år). Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.







## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 114

Der er fortsat en overfinansiering i afdelingen, som skyldes, at der fejlagtigt er hjemtaget lån til de understøttede arbejder. Vi har revideret byggeregnskabet tidligere år og forsynet regnskabet med påtegning uden modifikation af konklusionen og fremhævelse af forhold. Vi har fået oplyst, at finansieringen falder på plads efter Københavns Kommunes godkendelse af skema C.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2021 kr. 2.251.598.

### AFDELING 115

De afsluttede forbedringsarbejder er underfinansieret med kr. 1.002.000.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

Vi er blevet oplyst, at lånet er hjemtaget og udbetalt til afdelingen den 1. juli 2022, hvorfor forbedringsarbejderne ikke længere er underfinansieret.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 1.780.853.

### AFDELING 117

Afdelingen har en afsluttet bygnings sag vedrørende udskiftning af vinduer, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 24.152.004, det er oplyst, at der bliver indhentet realkreditlån snarest.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 127

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2021 udgør kr. 3.167.496. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 121.741.026 på den støttede del. Byggestart er planlagt til januar 2024. Afdelingen låner af egne midler frem til hjemtagning af byggelån.

I 2017 blev der foreslået til ekstraordinært afdelingsmøde at etablere en ny data kabling for at kunne tilbyde beboerne billigere og hurtigere internet. Udgifter til etablering af internetskabeling løb op i kr. 1.693.312. Kr. 780.000 er overført til forbedringsarbejde og afskrives over 10 år, hvorfor der i året er afskrevet kr. 78.000.

Der betales kr. 25. pr. lejemål pr. mdr.

Beboerne er første gang opkrævet pr. 1/4 2019.

### AFDELING 134

Afdelingen har i året en tilgang på kr. 7.994.753 vedrørende elevatorer. Der afventes pt. licitation, arbejdet forventes afsluttet ultimo 2022, hvor finansieringen vil komme på plads.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

### AFDELING 137

Afdelingen er på balancedagen underfinansieret med kr. 280.000, heraf vedrører kr. 180.355 miljøforbedringer og restsaldo på kr. 99.645 vedrører bygningsrenovering. Finansiering vil ske ved endelig godkendelse af Skema C.

Afdelingens reguleringskonto udgør pr. 30. juni 2022 kr. 740.521, der er anvendt kr. 1.344.698 i året.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 140

Afdelingen har en igangværende bygningsrenoveringssag, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 68.178.088. Afdelingen har fået tilsagn om støtte til renoveringen, hvor skema B den 1. marts 2013 er godkendt med en anskaffelsessum på kr. 46.087.750. De samlede udgifter til arbejderne er godkendt af kommunen og udgør kr. 88.644.559. Pr. statusdagen er kr. 2.460.828 ikke finansieret – og finansieres midlertidigt via afdelingens mellemregning med boligorganisationen, hvorfor afdelingens henlæggelser er delvist illikvide.

Den igangværende byggesag mangler færdiggørelse af beboerhus/kommunens andel af den bemandede legeplads mellem afdeling 140 og Københavns Kommune samt udenomsarealer. En eventuel underfinansiering efter sagens afslutning forventes delvis dækket af reguleringskontomidlerne.

Reguleringskontoopgørelsen pr. 31. december 2021 er revideret af os og fremsendes nu til Landsbyggefonden.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 27.332.695.

Det er oplyst, at resultatkontoen forsøges afviklet indenfor 5 år. Afdelingen har netop fået en lejestigning, for at få afviklet resultatkontoen.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 142

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 2.292.311. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 27.789.952 på den støttede del. Der er planlagt byggestart til januar 2024. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000 og fællespujletilskud på kr. 540.000 over lånets løbetid (30 år). Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

### AFDELING 175

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 1.446.009. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 12.956.128 på den støttede del. Der er planlagt byggestart til januar 2024. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 250.000 og engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 260.000. Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 216

Afdelingen har et afsluttet forbedringsarbejde vedrørende undersøgelse af fugtskader på bygningerne, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 2.300.000. Der er givet tilskud fra dispositionsfonden på kr. 2.300.000 i året.

### AFDELING 225

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende skimmelsvamp, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 5.374.063, skema B er godkendt og arbejdet forventes afsluttet marts 2025. Dispositionsfonden yder afdelingen lån til finansiering af de nuværende udgifter til byggesagen frem mod hjemtagning af byggelånet.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 37.646.095 på den støttede del. Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 460.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.360.000 i lånets løbetid (30 år). Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.





## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 265

Afdelingens opsamlede negative resultat afvikles budgetmæssigt over højst 10 år i henhold til §69, stk. 3. Ledelsen oplyser, at afvikling udover de sædvanlige 3 år skønnes påkrævet for afdelingens videreførelse.

### AFDELING 395

Afdelingens opsamlede negative resultat afvikles budgetmæssigt over højst 10 år i henhold til §69, stk. 3. Ledelsen oplyser, at afvikling udover de sædvanlige 3 år skønnes påkrævet for afdelingens videreførelse.

### AFDELING 810

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende renovering af klimaskærme, som pr. 30. juni 2022 udgør kr. 935.902.

Skema A er pt. godkendt, og der er planlagt byggestart til december 2023. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 5.273.951 på den støttede del. Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000 og engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 400.000. Beløbene kan ændre sig, afhængigt af screening-processen. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.







## 5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

### AFDELING 827

Byggeregnskabet vedrørende ombygning af Samuel Kirke til 2 familieboliger og 32 ungdomsboliger, som er afsluttet den 1. oktober 2017 med en samlet anskaffelsessum på kr. 48.009.059, afventer fortsat Københavns Kommunes godkendelse af Skema C.

Ejendommens anskaffelsessum er pr. 30. juni 2022 derfor fortsat underfinansieret med kr. 205.987. Vi har fået oplyst, at den endelige finansiering sker, når skema C er godkendt af Københavns Kommune.

### 5.3 Afdelinger under opførelse

Boligorganisationen har igangværende byggerier i afdeling 125 Astatas Have. Der er modtaget tilsagn om støtte til opførelse af 31 familieboliger med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 73.047 i henhold til skema A. Ejendommen er endnu ikke tilskødet afdelingen. Det fremgår af servitutterne til tingbogen, at Boligforeningen VIBO har forkøbsret.

Vi skal gøre opmærksom på, at arbejdet med opførelsen i øjeblikket ligger stille grundet hovedentreprenørens konkurs. Der arbejdes målrettet på at finde en ny entreprenør til opgaven.

Vi har forsynet byggebalancen med en revisorerklæring med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen. Vores revision kan ikke anses for afsluttet, før vi har forsynet de endelige byggeregnskaber med vores revisorerklæring. Nedenfor er gengivet for afdelingen:

#### **"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

*De afholdte byggeudgifter udgør pr. 30. juni 2022 kr. 955.144. Vi skal gøre opmærksom på, at vores revision af de samlede byggeudgifter først kan anses for afsluttet, når revideret byggeregnskabet foreligger."*





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

### 6.1. Konklusion

Det er vores vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Det vurderes ligeledes, at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Vi vil følge arbejdet med udbygningen af forvaltningsrevisionen /egenkontrollen med målsætningsprogrammet for 2021-2025 i de kommende år.

### 6.2. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af ledelsen udførte egenkontrol i relation til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

### 6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med egenkontrollen for regnskabsåret 2021/22. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol og effektivitetstiltag i regnskabsåret samt en opstilling af afdelingernes 4-årige målsætninger om forventede samlede driftsudgifter.

Arbejdet med egenkontrol ud fra analyser og øvrige undersøgelser er videreført i indeværende regnskabsår.

I regnskabsåret har boligorganisationen gennemgået forretningsgangene, herunder risikovurdering for HR- og lønområdet.

Herudover arbejder boligorganisationen også med egenkontrol i målsætningsprogrammet og handleplanen for 2021-2025, jf. afsnit 6.3.1.





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### 6.3.1. Målsætninger

Boligorganisationens bestyrelse har udarbejdet et målsætningsprogram og handleplan for perioden 2021-2025, herunder forvaltningsrevisionsrelaterede mål, med henblik på måling af, hvorvidt der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Målsætningsprogrammet for 2021 - 2025 har følgende overskrifter:

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

Det er især punkterne omkring kvalitetsmålsætning, nybyggeri og administrativ fokusering, der har økonomisk indflydelse på boligorganisationens forvaltning, og dermed forvaltningsrevisionen/egenkontrollen.

Der er i målsætningsprogrammet fokus på aktivitetsbeskrivelser og succeskriterier samt en tydeligere beskrivelse af effektiviseringsindsatsen.





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### Måling på opfyldelse af målsætninger

Boligorganisationen gennemfører løbende vurderinger og målinger af de udvalgte områder med henblik på at evaluere om boligorganisationen lever op til de fastsatte forretningsgange og målsætninger i målsætningsprogrammet.

Handlingsplanerne indeholder en angivelse af status samt hvor i organisationen, der opnås positiv effekt ved udførelse af aktiviteterne. Status er angivet med procent for opfyldelsesgrad.

Vi har gengivet status på målsætningsprogrammet for perioden 2021-2025 nedenfor:

### ASA - Alment Samfundsansvar. Målet er, at:

- |   |       |
|---|-------|
| • Sikre en blandet beboersammensætning  | 100 % |
| • Arbejde for tryghed for beboerne  | 85 %  |
| • Indgå partnerskaber, hvor det er til gavn for den enkelte afdeling eller boligområde  | 80 %  |
| • Sikre en minimering af ressourceforbruget   | 99 %  |
| • Udvide social ansvarlighed ved f.eks. ansættelse af elever, etablering af praktikpladser, fleksjob, mentorordninger m.v.  | 75 %  |
| • Sætte det gode liv i boligen på dagsordenen ved at udbrede kendskabet til hvordan man i en almen bolig har mulighed for at præge boligens fysiske indregning gennem fx råderetten og individuel modernisering | 40 %  |





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### Beboerdemokrati. Målet er, at:

- |  |      |
|--|------|
| • Styrke afdelingsbestyrelses medlemmers kompetencer og kvalifikationer  | 25 % |
| • Sikre gensidig erfaringsudveksling digitalt og via erfamøder   | 20 % |
| • Udvikle nye samarbejdsformer i afdelingen og i afdelingsbestyrelsen  | 10 % |
| • Styrke beboernes kendskab til beboerdemokratiet  | 0 %  |
| • Udvikle en plan for at tiltrække flere frivillige  | 20 % |
| • Inddrage beboerdemokratiets erfaringer, behov og ønsker i den løbende udvikling af ydelser, som VIBO leverer | 0 %  |

### Kvalitetsmålsætning. Målet er, at:

- |   |       |
|---|-------|
| • Den enkelte afdelings ønsker og behov sættes i centrum  | 0 %   |
| • Den enkelte beboer skal sikres størst muligt råderum i egen bolig   | 60 %  |
| • Beslutninger tages lokalt ved at inddrage beboere/afdelingsbestyrelser i forbindelse med standarder for afdelingsspecifikke bygningsdele, materialer, hvidevarer og driftsforhold | 75 %  |
| • Den enkelte beboer og afdelingsbestyrelse møder kvalificeret og hurtig ekspedition  | 100 % |
| • Den enkelte afdeling sikres en god vedligeholdelsesstandard, der til stadighed lever op til nutidens krav og et attraktivt huslejeniveau  | 50 %  |
| • Der tages fremtidssikrede beslutninger fx i forbindelse med renoveringssager og vedligeholdelsesarbejder  | 33 %  |





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### Nybyggeri. Målet er,:

- Tilvækst via nybyggeri, hvor der opføres gode boliger med attraktiv husleje og bomiljø, som lever op til fremtidens standarder, hvad angår energi, miljø og kvalitet 40 %

### Kommunikation. Målet er, at:

- VIBO skal kommunikere levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler 50 %
- VIBO skal kommunikere, så det styrker identitet både som organisation og som boligafdeling 40 %
- VIBO skal kommunikere om værdien og resultaterne af vores demokrati 35 %
- VIBO skal kommunikere om vores sociale ansvar og det at bo alment 85 %
- VIBO skal kommunikere med beboerne på en oplysende måde 25 %
- VIBO skal kommunikere, så vores oplysninger er let tilgængelige 35 %

### Administrativ fokusering. Målet er, at:

- sikre fokus på klar kommunikation og information 40 %
- tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere 99 %
- gennemgå en forandringskultur og løbende forbedre arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer ved:
  - Udnyttelse af nye teknologier 40 %
  - At have fokus på effektiv drift og administration 40 %
  - At have fokus på afdelinger med udlejningsvanskeligheder 40 %
  - At sikre en jævn huslejeudvikling 99 %
  - Kortlægning af ressourceforbrug 99 %





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### 6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har konstateret, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Vi har fået forevist en liste med de udarbejdede beskrivelser af forretningsgange, herunder hvornår de senest er ajourført. Listen forelægges kvartalsvis på bestyrelsesmøderne i hovedoverskrifter.

Organisationsbestyrelsen skal løbende sikre, at de skriftlige forretningsgange tager udgangspunkt i, hvordan arbejdsgangene effektiviseres bedst muligt under hensyntagen til mest effektive, interne kontroller.

Vi skal anbefale at forretningsgangsbeskrivelserne – i takt med den løbende ajourføring – udbygges med en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde, samt en oversigt over, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der bedst muligt afdækker disse. Risici kan i sagens natur ikke afdækkes i fuldt omfang, og der vil altid være en restrisiko, der ikke er afdækket af de interne kontroller. I det omfang denne restrisiko kan identificeres og beskrives, skal vi anbefale at denne beskrivelse ligeledes indbygges i forretningsgangsbeskrivelserne.

Det bør sikres, at arbejdet med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne inddrager en beskrivelse af de interne kontroller, der er indbygget heri.







## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### 6.3.3. Rapportering

Ledelsen har i årsberetningen redegjort for den gennemførte egenkontrol i regnskabsåret. Det fremgår heraf, at boligorganisationen, ligesom sidste år, inddrager benchmarking af centrale, målbare nøgletal til vurdering af afdelingernes effektivitetspotentiale. Afdelingerne og deres effektivitetspotentiale er inddelt efter kategorierne rød, gul og grøn.

Boligorganisationen har opstillet effektivitetsmål samt handlingsplaner for, hvordan disse mål skal opnås. Der er især fokus på effektiviseringstiltag i de røde afdelinger.

På baggrund af boligorganisationens benchmark-analyser er der opstillet 4-årige mål for de samlede driftsudgifter i alle afdelinger.

Boligorganisationen foretager ligeledes benchmark-analyser af afdelingernes huslejeniveau, herunder huslejbudgetter.

Boligorganisationen har også haft fokus på effektivisering af følgende områder:

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

For hvert af de udvalgte områder vil der blive foretaget en analyse af vedtagne mål og realiserede målresultater. Målingerne anvendes ved bedømmelsen af, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Vi har desuden konstateret, at organisationen arbejder systematisk med både risikostyring og strategisk målstyring.

### 6.4. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevisionen er udført efter Standarderne for Offentlig revision, og er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskaberne.

De væsentligste forretningsområder gennemgås i rotation over max. en 5-årig periode, blandt andet i form af en gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer. Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med nedenstående rotationsplan:

	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2021/22 (årligt)
Juridisk-kritisk revision	Procedurer for fraflyttere og flytte-opkrævning	Procedurer for udlejning og husleje-opkrævning	Indkøb og kreditorer	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision	Mål- og resultatstyring	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb og kreditorer	Aktivitets- og ressourcestyring	Styring af tilskudsordninger

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner  
Forvaltningsrevision: Aktivitets- og ressourcestyring.

Derudover gennemgår vi hvert år proceduren for tildeling og styring af tilskud.





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

### **Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner**

Vi har gennemgået administrationsorganisationens forretningsgange vedrørende lønudbetaling og stikprøvevist kontrolleret, at der er sket korrekt lønudbetaling, blandt andet i henhold til kontrakter, aftaler og overenskomster.

### **Tildeling af tilskud**

Revisionen har omfattet undersøgelser vedrørende tilskud fra dispositionsfonden. Vi har ved gennemgang af udvalgte stikprøver påset organisationsbestyrelsens godkendelse af de tildelte midler. De formål, som midlerne anvendes til i henhold til driftsbekendtgørelsens bestemmelser, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er revideret i forbindelse med den finansielle revision.

Vi har i forbindelse med den udførte juridisk-kritiske revision ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

### **Aktivitets- og ressourcestyring**

Vi har gennemgået administrationsorganisationens forretningsgange vedrørende drifts- og vedligeholdelsesplaner og budgetkontrol.

Vi har stikprøvevist kontrolleret, at der udføres budgetkontrol i henhold til forretningsgangene for vedligeholdelse, på afdelingsniveau og på boligorganisationsniveau. Vi har ligeledes på stikprøvebasis konstateret, at vedligeholdelsesopgaver foretages i overensstemmelse med de godkendte vedligeholdelsesplaner, samt at der er sammenhæng mellem vedligeholdelsesplaner, budget og regnskab.





## 6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Revisionen har indeholdt overordnede analyser af personaleudgifter og nettoadministrationsudgifter på boligorganisationsniveau.

Det er vores opfattelse, at organisationen har stor opmærksomhed på, at effektiviseringsmuligheder realiseres.

Revisionen af området har ikke givet anledning til bemærkninger.

### **Styring af tilskudsordninger**

Anvendelsen af dispositionsfondsmidlerne styres ved hjælp af en dispositionsfundsprognose. Denne metode vurderes fornuftig for forvaltningen af midlerne.

Revisionen af området har ikke givet anledning til bemærkninger.





## 7. Afslutning

### 7.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

I Under henvisning til driftsbekendtgørelsen skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers årsregnskaber.

Vi har ikke bemærkninger udover, hvad der måtte fremgå af dette protokollat.

### 7.2. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 27. oktober 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## 8. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 27. oktober 2022.

Birgitte Langballe  
formand

Frank Jensen  
næstformand

Ismet Dzemaili

Flemming Kristensen

Lone Karas Heftholm

Tina Belsø

Lisa Andersen