

# ÅRSBERETNING 2021

for Boligforeningen VIBO for perioden 2020-2021



VIBO





# INDHOLD

Forside .....	1
Indhold .....	2
Indledning .....	3
Målsætningsprogram og handleplan 2021-2025 .....	6
Samarbejdet med BL og kommunerne .....	7
Boligpolitik .....	8
VIBOs initiativ- og frivilligpriser .....	10
Erfaringsudveksling og ny viden .....	11
Digitaliserings- og kommunikationsstrategi .....	12
Handleplan for egenkontrol, analyse og effektiviseringstiltag .....	13
Boligsociale initiativer .....	14
Nybyggeri .....	16
Fysiske helhedsplaner .....	17
Fokus på drift .....	21
Status på udlejning .....	24
Beboersager .....	25
Økonomisk beretning .....	26
Uafhængig revisorerklæring .....	30

## FORSIDE

*Sundholmskvarterets nabohave ved  
VIBOs afd. 116, Televænget I og 140,  
Televænget II-III på Amager.  
Foto: VIBO*



# INDLEDNING

På VIBOs ordinære repræsentantskabsmøde den 26. november 2020 blev Jackie Lauridsen genvalgt som formand for VIBO, og bestyrelsesmedlemmerne Frank Jensen og Ismet Dzemaili blev ligeledes genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen bestod herefter uændret af: Formand Jackie Lauridsen fra afd. 134, Vibeengen og næstformand Birgitte Langballe fra afd. 107, Vennemindevej I. Herudover bestyrelsesmedlemmerne Frank Jensen fra afd. 114, Lerfosgade, Flemming Kristensen fra afd. 135, Charlotteager II, Lone Karas Heftholm fra afd. 142, Bagergården, Ismet Dzemaili fra afd. 810, Geislersgade samt medarbejderrepræsentant Lisa Andersen.

I juli måned 2021 meddelte Jackie Lauridsen, at han pr. 15. august 2021 fraflyttede sin bolig i VIBO, hvilket også betød, at han fratrådte som formand for organisationsbestyrelsen.

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 9. august 2021 blev VIBOs næstformand Birgitte Langballe uden modkandidater valgt som ny formand i VIBO. Bestyrelsesmedlem Frank Jensen blev valgt som ny næstformand, og 1. suppleant Tina Belsø blev valgt ind i VIBOs organisationsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsens sammensætning består derfor efter det ekstraordinære repræsentantskabsmøde af:

## Formand

- Birgitte Langballe, afd. 107, Vennemindevej I

## Næstformand

- Frank Jensen, afd. 114, Lerfosgade

## Bestyrelsesmedlemmer

- Flemming Kristensen, afd. 135, Charlotteager II
- Tina Belsø, afd. 140, Televænget II og III
- Lone Karas Heftholm, afd. 142, Bagergården
- Ismet Dzemaili, afd. 810, Geislersgade
- Medarbejderrepræsentant Lisa Andersen.

Den 9. august 2021 sagde VIBO endeligt farvel til afgående formand Jackie Lauridsen ved en reception i Sankt Peders Stræde. Jackie fik mange pæne ord med på vejen samt en stor tak for sit engagement i VIBO, siden han for 22 år siden flyttede ind i afd. 134, Vibeengen på Amager. Det blev til 16 år i VIBOs organisationsbestyrelse, hvoraf de 12 år var som formand.

## Arbejdet i VIBOs udvalg

### Byggeudvalget

Byggeudvalget har fulgt Landsbyggefondens godkendelse af fysiske renoveringssager tæt i afdelingerne 104, Grønnevang, 107, Vennemindevej I, 109, Smedetofte/Kleintofte, 111, Hjørnevænget, 113, Støberigården, 127, Runddelen I og II, 175, Rådmandsgade, 225, Ahornvænget I og II samt 810, Geislersgade.

Herudover arbejdes der på flere tiltag, der er støttet af Landsbyggefonden, i afdeling 121, Charlotteager I og 135, Charlotteager II.



VIBOs organisationsbestyrelse: (start fra venstre) Lone Karas Heftholm – bestyrelsesmedlem, afd. 142, Bagergården, Tina Belsø – bestyrelsesmedlem, afd. 140, Televænget II og III, Birgitte Langballe – formand, afd. 107, Vennemindevej I, Flemming Kristensen – bestyrelsesmedlem, afd. 135, Charlotteager II, Frank Jensen – næstformand, afd. 114, Lerfosgade, Ismet Dzemaili – bestyrelsesmedlem, afd. 810, Geislersgade og Lisa Andersen – medarbejderrepræsentant VIBO.  
Foto: VIBO

En god nyhed er, at der nu endeligt er indgået en aftale om opførelse af 31 nye almene familieboliger på Sundholmsvej på Amager, som vi forventer kan tages i brug i 2022.

Udvalget har fulgt arbejdet med at deltage i konkurrencer – desværre har VIBO ikke det seneste år fået mulighed for at bygge flere nye boliger i den forbindelse.

### **Kommunikationsudvalget**

VIBOs informationsudvalg skiftede i 2021 navn til kommunikationsudvalg. Samtidig styrkedes VIBOs organisation og kommunikationsindsats ved at ansætte en kommunikationsansvarlig medarbejder, der også er en del af kommunikationsudvalget.

Det helt store fokuspunkt i udvalget har været og er stadig digital kommunikation i VIBO, som under corona har været stærkt medvirkende til, at VIBO har kunne fungere og opretholde drift og service. Dels i perioder, hvor fysisk fremmøde på VIBOs hovedkontor har været begrænset, dels ved afholdelse af online møder mellem administration og afdelingsbestyrelser, hvor fysiske møder ikke har været mulige.

Nyudvikling af VIBOs nyhedsbrev samt en styrkelse af kommunikation til/fra beboerdemokratiet har været på dagsordenen, hvilket er et tema, der arbejdes videre med i udvalget.

Endelig er lovændringen om, at kommunikation mellem VIBO og beboerne må foregå digitalt ved at blive implementeret. Processen drøftes i udvalget, og nye app-løsninger er på vej som supplement til og afløsning af de hidtidige digitale løsninger.

### **Uddannelse og Boligsocialt udvalg**

Aflysninger af konferencer, kurser, temadage og afdelingsmøder var fortsat en realitet frem til den 1. august 2021. Dette gik desværre ud over mange planlagte møder i beboerdemokratiet.

Udvalget arbejder på, at der tages revanche i den kommende tid med en genoptagelse af de fysiske formandsmøder, temamøder, ekskursioner og konferencer.

Hvad angår den boligsociale indsats, følger udvalget op på den proces, der blev opstartet i 2020, hvor vi måtte konstatere, at en ændret prioritering fra regeringens side har medført færre midler til den boligsociale indsats.

### **Driftsudvalget**

Effektiv drift, ladestandere, tv-kanaler, internet, råderet, årsgennemgange og fleksibel kontortid er bare en håndfuld af de emner, der diskuteres i driftsudvalget. Målet er at skabe den bedst mulige grobund for, at driften i VIBO foregår bedst muligt, under hensyntagen til at flest mulige beslutninger skal tages lokalt.

### **Nyt målsætningsprogram**

På det ordinære repræsentantskabsmøde i november 2020 godkendte repræsentantskabet et nyt målsætningsprogram for VIBO for 2021-2025.

Det godkendte målsætningsprogram har som indledning fået tilføjet teksten: ”Beboerdemokratiet er det bærende element for VIBOs virke, og det er beboernes repræsentanter, der udgør den øverste myndighed”.

Dette samt den godkendte revision af VIBOs mission, vision, værdier og målsætninger vil være bestyrelsens fokus i de kommende år. Læs mere om det godkendte målsætningsprogram på side 6.

### **Boligpolitik**

Perioden har været præget af ny lovgivning vedrørende:

#### **Ny aftale mellem regeringen, KL og BL om yderligere effektivisering af den almene boligsektor**

Aftalen løber fra 2021 til 2026 og har til formål, at der – i VIBO såvel som i andre boligorganisationer – arbejdes med at effektivisere driften.

#### **Ny aftale mellem regeringen (S), V, DF, SF, KF og LA med overskriften: ’Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund’**

Aftalen forventes vedtaget, så den træder i kraft den 1. december 2021 og har til formål at give kommuner og





boligorganisationer mulighed for og pligt til at sætte ind i områder, hvor der er risiko for, at parallelsamfund vokser frem.

På side 8 er den nye lovgivning nærmere beskrevet, samt hvad det kommer til at betyde for VIBO.

## Fremtiden

Organisationsbestyrelsens pejlemærker for den kommende periode vil være:

- at udarbejde et handlingsprogram for opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram med fokus på fortsat udvikling af beboerdemokratiet i VIBO
- fortsat at udbygge og udvikle VIBOs kommunikations- og digitaliseringsstrategi. Det vil vi gøre med fokus på, at kommunikation både internt og eksternt bliver yderligere digitaliseret samt på at skabe en bedre kommunikation mellem afdelingsbestyrelser, beboere og VIBO
- fortsat at fokusere på effektiv drift ud fra kriterierne i regeringens effektiviseringsaftale for 2021-2026
- at de mange renoveringer, der opstartes i den kommende periode, sker med stor respekt for afdelingerne og for de beboere, der bor i boligerne, mens arbejdet står på
- fortsat at øge tilvæksten af nye boliger via nybyggeri.

Vores forhåbning, om at vi allerede i starten af 2021 igen kunne mødes normalt, blev desværre gjort til skamme. Først i august 2021 tillod smittetrykket og regeringen, at vi åbnede for mere normale tilstande, og vi skulle helt frem til september 2021, før de sidste coronarestriktioner blev ophævet.

Det betød, at vi også i år måtte aflyse/udskyde en lang række afdelingsmøder, temadage og andre møder, hvor vi ellers mødes og har erfaringsudveksling med hinanden.

Også klubber og beboerhuse har lidt under nedlukningen, men desto større har glæden været ved, at disse nu er genåbnet, og mere normale måder at omgås

hinanden på i afdelingerne er vendt tilbage.

I organisationsbestyrelsen håber vi, at de mere normale tilstande resulterer i, at rigtig mange beboerdemokrater vil deltage i kommende temamøder, formandsmøder og konferencer, samt at møder, der holdes områdevist, genopstår med endnu flere deltagere.

På de kommende sider er det muligt at læse mere uddybende om de forhold, der har præget VIBO siden sidste repræsentantskabsmøde.

God læselyst.

Birgitte Langballe, formand



Afd. 187, Bryghusgrunden på Frederiksberg. Foto: VIBO

# MÅLSÆTNINGSPROGRAM OG HANDLEPLAN 2021–2025

## Organisationsbestyrelsen

Siden VIBOs repræsentantskab vedtog nyt målsætningsprogram for VIBO 2021-2025 på repræsentantskabsmødet i november 2020, har bestyrelsens helt overordnede fokusområde været at følge op på repræsentantskabets godkendelse.

Arbejdet med at udarbejde en handleplan er på plads, og bestyrelsen har vedtaget, at den fireårige handleplan skal evalueres årligt med henblik på at:

- vurdere status for vedtagne handlinger
- vurdere, om vedtagne handlinger stadig er relevante, eller om der skal ske et fokusskift
- vurdere, om der skal udarbejdes nye handlinger for opfyldelse af målsætningsprogrammet.

Det udarbejdede handlingsprogram har fokus på de målsætninger, som repræsentantskabsmødet har vedtaget, og som er:

## Alment samfundsansvar – ASA

VIBO skal:

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

## Beboerdemokrati

VIBO skal:

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

## Kvalitetsmålsætning

VIBO skal sikre at:

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

## Nybyggeri

VIBO skal tilstræbe:

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

## Kommunikation

VIBO skal kommunikere:

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

## Administrativ fokusering

VIBO skal:

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





# SAMARBEJDET MED BL OG KOMMUNERNE

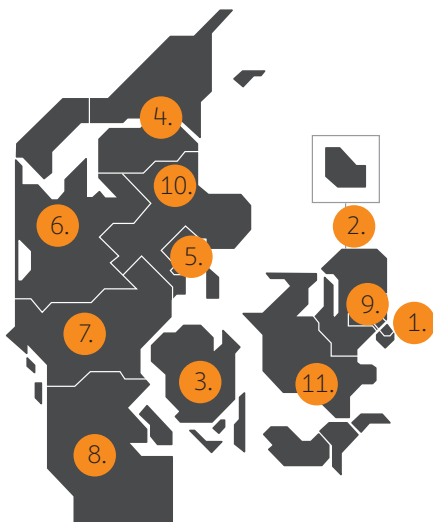
## Samarbejdet med BL

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

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

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

BL's 11 kredse:



## BL og corona

I sidste års beretning kunne vi oplyse om BL's store informationsindsats i forbindelse med coronasituationen. Denne indsats er fortsat i indeværende beretningsperiode, og igen i år har vi anvendt BL's informationer som rettesnor for VIBOs ageren med hensyn til afstandskrav, forsamlingsforbud, håndtering/udskydelse af afdelingsmøder, brug af beboerlokaler mv.

Informationsniveauet fra BL har været højt og uvurderligt i forbindelse med, hvordan vi har skulle agere under corona. Men 'BL Informerer nr. 5021', der lød "Slut med coronarestriktioner og midlertidige regler", var forhåbentlig den sidste BL Informerer, der omhandler emnet corona.

## Det løbende samarbejde i BL-regi

Opfølgning på udlejningsaftaler og justering af aftaler grundet ny lovgivning sker som en løbende proces i samarbejdet mellem BL og boligorganisationerne i de enkelte

kommuner. VIBO deltager i samarbejdet i de kommuner, vi er repræsenteret i.

BL har med baggrund i nogle brancherelaterede sager taget initiativ til at sætte god almen ledelse på dagsordenen. Dette har resulteret i, at der nu foreligger materiale om god almen ledelse på bl.dk, samt at der herudover arbejdes på tilbudskompetenceudviklingskursertilorganisationsbestyrelser inden for branchen.

BL/Landsbyggefonden udvikler løbende nye statistikredskaber til brug for boligorganisationerne, som VIBO i vid udstrækning anvender bl.a. til benchmark, styringsdialog-data, boligsociale helhedsplaner, nøgletalsanalyser og meget andet. Værktøjerne, som kan tilgås via Landsbyggefondens hjemmeside, er bl.a. tvillingeværktøj, effektivitetstal, almenstyringsdialog, beboerdata og boligsociale data.

## Samarbejdet med kommunerne

Også i indeværende beretningsperiode har samarbejdet med kommunerne primært omhandlet effektiv drift, hvor det alt andet lige er glædeligt, at VIBO har fået reduceret antallet af "røde afdelinger" fra 24 til 14.

Herudover har status og midtvejsevaluering af vores udlejningsaftaler været drøftet med fokus på omfanget af fleksibel udlejning samt udnyttelsen af kommunal anvisning.

I de kommuner, hvor VIBO har boligsociale helhedsplaner, følges der op på resultaterne af den boligsociale indsats. Det drejer sig om Københavns, Høje-Taastrup og Fredensborg Kommune.

I Høje-Taastrup er der fortsat et samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne om udvikling af boligområdet Charlotteager, hvor VIBO-afdelingerne 121, Charlotteager I og 135, Charlotteager II er placeret sammen med en afdeling i Danske Funktionærers Boligselskab.

En lignende proces er opstartet omkring Aldersrogade/Sigynsgade, hvor VIBOs afd. 106 sammen med Bo-Vitas "Den Grønne Trekant" i samarbejde med Københavns Kommune har sat gang i en forandringsplan, som ud over samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne også inddrager flere private aktører omkring Aldersrogade.

# BOLIGPOLITIK

## Ny effektiviseringsaftale

Effektiv drift har altid haft stor bevågenhed i VIBO, og der er i forbindelse med regeringens, KL's og BL's aftale fra 2016 om, at den almene boligsektor i årene 2014 til 2020 som helhed skulle effektivisere for 1,5 mia. kr., sat ekstra fokus på effektivisering i VIBO.

Resultatet af denne målsætning blev, at der i aftaleperioden blev effektiviseret for 1,83 mia. kr., hvilket var 330 mio. kr. mere end aftalen lød på.

I "Grøn boligaftale" 2020 aftalte partnerne, at der skulle ske en fornyelse af effektiviseringsaftalen. Regeringen, KL og BL forhandlede om den nye aftale i løbet af efteråret 2020, og den trådte efterfølgende i kraft i foråret 2021.

Den nye aftale er gældende fra 2021 til 2026, og det er aftalt som en ny kollektiv målsætning, at den almene boligsektor skal effektivisere for 1,8 mia. kr. i aftaleperioden 2021 til 2026.

Ud af de 1,8 mia. kr. er der aftalt energieffektiviseringer for 300 mio. kr.

Endvidere fratrækkes 330 mio. kr., der blev effektiviseret for ud over de aftalte 1,5 mia. kr. fra den tidligere aftale. Slutresultatet er, at den kollektive målsætning for den almene boligsektor fra 2021 til 2026 skal energieffektivisere for 300 mio. kr. samt udføre driftseffektiviseringer for 1,17 mia. kr.

Afdelinger med lav effektivisering er særligt i fokus, og i disse afdelinger iværksættes:

- fokus på effektive indkøb, og i den forbindelse udarbejdes et idékatalog over effektive indkøb
- etablering/videreførelse af erfagrupper og -netværk om effektive indkøb
- fokus på effektiv bygningsdrift
- bedre rammer for det kommunale tilsyn, og i den forbindelse indføres et krav om, at afdelinger med lave effektivitetstals skal udføre obligatoriske effektiviseringsplaner.

I henhold til almenboligloven har boligorganisationens bestyrelseansvaret for, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt, og i VIBOs målsætningsprogrammer effektiv drift et vigtigt målsætningspunkt.

I VIBOs handleplan for implementering af målsætningsprogrammet er effektiv drift på dagsordenen i de kommende år under hensyntagen til, at flest mulige beslutninger skal tages lokalt.

## Nyt parallelsamfundsudspil

Den 15. juni 2021 blev der indgået en ny politisk aftale om bekæmpelse af parallelsamfund. Aftalen skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning.

Målet for aftalen er at sikre en beboersammensætning med højest 30 % beboere med ikke-vestlig baggrund i alle boligområder i Danmark i 2030.

Centralt i aftalen er, at der indføres en ny kategori af boligområder, såkaldte forebyggelsesområder.

Disse nye forebyggelsesområder er boligområder med over 1000 beboere, og hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse er større end 30 %.

Herudover skal to af følgende fire forhold være opfyldt for at et boligområde betegnes som forebyggelsesområde:

- Mere end 30 % er uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- Antal dømt i boligområdet udgør mere end 2 gange landsgennemsnittet
- Mere end 60 % beboere har grundskoleuddannelse som højeste uddannelsesniveau
- Indkomsten er mindre end 65 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for regionen.

Der indføres obligatorisk fleksibel udlejning og en stramning af reglerne for kommunal anvisning som redskaber til at forebygge, at disse områder ikke udvikler sig til egentlige parallelsamfund.





I aftalen er der forslag om, at ændringen fra ghetto til hård ghetto sker efter 5 år i stedet for 4 år.

Aftalen indebærer desuden, at det vi i dag kalder ”ghetto-områder”, ”ændrerbetegnelse til ”parallelsamfund”, og ”hårde ghettoer” skifter betegnelse til ”omdannelsesområder”.

Aftalen forventes vedtaget i Folketinget, så aftalen kan træde i kraft den 1. december 2021.

Aftalen indebærer, at 58 boligområder vil få betegnelsen ”forebyggelsesområder”.

For VIBOs vedkommende vil følgende afdelinger være omfattet og blive såkaldte forebyggelsesområder:

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

I disse afdelinger forhandler VIBO nye udlejningsaftaler, der lever op til den forventede vedtagelse af loven, og der vil således forventeligt i disse VIBO-afdelinger ske en begrænsning af kommunal anvisning samt en skærpelse af de fleksible udlejningskriterier pr. 1. december 2021. Afd. 106, Vognvænget i Sigynsgade på Nørrebro er pr. 1.

december 2021 i risiko for at blive en hård ghetto. Hvis den nye lov vedtages, får afdelingen yderligere et år til at ændre beboersammensætningen og således undgå at blive et såkaldt omdannelsesområde.

### Nyt boligudspil

I statsministerens åbningstale den 5. oktober 2021 varslede statsminister Mette Frederiksen, at regeringen vil gøre det muligt at bygge 22.000 almene boliger i de større byer, herunder en tredobling af nybyggeriet af almene familieboliger i Storkøbenhavn.

Den 12. oktober offentliggjorde Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek regeringens boligudspil, ”Tættere på II – Byer med plads til alle”, som søges forhandlet på plads med et flertal i Folketinget.

BL har taget positivt imod regeringens boligudspil, idet det noteres, at regeringen med den langsigtede plan vil investere markant i almene boliger, særligt i de store byer. Dette vil bidrage til at sikre, at de større danske byer bliver mere blandede og kommer til at have flere boliger, der er til at betale.

Organisationsbestyrelsen deler glæden ved regeringens boligudspil og håber, at der kan skabes det nødvendige flertal, så intentionerne i boligudspillet kan blive gennemført.



VIBOs afdeling 121, Charlotteager I. Foto: VIBO

# VIBOS INITIATIV- OG FRIVILLIGPRISER

VIBOs initiativ- og frivilligpriser blev som vanligt uddelt på repræsentantskabsmødet i november 2020. Formålet med de to priser er at sætte fokus på de positive aktiviteter og projekter, der gennemføres i VIBOs afdelinger samt at inspirere andre afdelinger til at tage initiativ til lignende aktiviteter og projekter.

## Initiativprisen 2020

I 2020 gik initiativprisen til to afdelinger – afd. 820, Fogedgården på Nørrebro, og afdeling 140, Televænget II og III på Amager, som hver modtog et beløb på 25.000 kr.

Afd. 820, Fogedgården vandt prisen for afdelingens gode arbejde med at holde sociale aktiviteter for beboerne under de særlige omstændigheder, som coronasituationen medførte. Aktiviteterne styrker fællesskabet i den blandede beboergruppe.

Afd. 140, Televænget II og III vandt prisen for afdelingens store indsats med Nabohaven på Telemarksgade. Projektet er med til at skabe sammenhængskraft og forbindelser på tværs af VIBOs egne afdelinger, men også til de omkringliggende ejendomme.

## Frivilligprisen 2020

Frivilligprisen 2020 blev tildelt hele fire af VIBOs engagerede beboere – tre i afd. 109, Smede- og Kleintoften i Rødovre og en i afd. 153, Liflandsgade på Amager.

I afd. 109, Smede- og Kleintoften modtog beboerne Anders Birch, Christian Elofsson og Dan Andersen hver et beløb på 2.500 kr. for deres store engagement og arbejde med at forskønne afdelingens udearealer. De tre beboere har brugt coronanedlukningen til at rydde op, plante og passe afdelingens nyttehøve, staudebed og grøftkant, hvilket har bidraget til mere attraktive udearealer, og det har tiltrukket flere beboere til fællesaktiviteter i afdelingen.

I afd. 153, Liflandsgade modtog beboeren Leif Larsen et beløb på 2.500 kr. for sit store engagement i afdelingen og i dens beboere. Leif hjælper frivilligt, hvor han kan. Han går til hånd med alt fra oprydning af fællesarealerne, buskrydning og småreparationer til indkøbshjælp for sine naboer, til stor glæde for afdelingens beboere.



Afd. 820, Fogedgården modtog initiativpris 2020. Foto: VIBO



Afd. 140, Televænget II og III modtog initiativpris 2020. Foto: VIBO



Afd. 153, Liflandsgade – Leif Larsen modtog initiativpris 2020. Foto: VIBO



Afd. 109, Smede- og Kleintoften modtog frivilligpris 2020.

Afdelingsbestyrelsesformand Karin Elhede og Christian Elofsson modtog frivilligprisen på vegne af prisvinderne i afd. 109. Foto: VIBO





# ERFARINGSUDVEKSLING OG NY VIDEN

Det er vigtigt, at beboerdemokraterne har mulighed for at udveksle erfaringer og inspirere hinanden, for at beboerdemokratiet fortsat kan udvikle sig. Derfor skaber VIBO forskellige rammer, hvor dette kan lade sig gøre. I det forgangne år gav coronasituationen dog udfordringer for afholdelse af de planlagte arrangementer og fysiske møder.

## Formandsmøder

Der har i årets løb været planlagt to formandsmøder. Det første formandsmøde den 9. marts 2021 blev aflyst på grund af det landsdækkende forsamlingsforbud.

Det andet formandsmøde blev holdt den 7. september 2021. På mødet var der fokus på, hvordan beboerdemokratiet kommer sikkert ud af coronakrisen, og på den nye effektiviseringsaftale, som er indgået mellem regeringen, KL og BL, samt hvilken betydning denne har for VIBO og vores afdelinger.

## Temamøder

Der har i det forløbne år været planlagt tre temamøder i VIBO, hvoraf det ene skulle være en ekskursion.

Temamødet den 16. februar 2021 havde beboerdemokrati i VIBO på dagsordenen, mens temamødet den 8. juni 2021 havde fokus på driften i VIBO. Begge temamøder blev imidlertid aflyst på grund af corona.

Ekskursionen den 4. september 2021 måtte desværre aflyses, da der var for få tilmeldte.

## Kurser

Kurset for nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne skulle have været afholdt den 16. og 17. april 2021, men det blev aflyst grundet corona og bliver derfor rykket til foråret 2022.

Den 26. oktober 2021 inviterede VIBO til kursus i afdelingshjemmesider. Kurset var en introduktion til brug og redigering af afdelingshjemmesider samt orientering om mødekalender, referater, opslag, dokumenter, billeder m.v.

## Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Den årlige konference for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev afholdt den 8. og 9. oktober 2021 på Pharmakon i Hillerød. Temaet for første dag var lærerige værktøjer til samarbejde, omstilling og motivation. På andendagen var temaet digital kommunikation i VIBO med fokus på, hvordan afdelingsbestyrelserne kan arbejde videre med den digitale kommunikation, og hvad VIBO har på tegnebrættet i den kommende tid.



Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 8.-9. oktober 2021 på Pharmakon i Hillerød. Foto: VIBO

# DIGITALISERINGS- OG KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

VIBO har med det nye målsætningsprogram taget et vigtigt skridt på vejen mod et større fokus på kommunikation – ikke mindst digital kommunikation.

Med ambitiøse målsætninger om at kommunikere mere levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler, at styrke VIBOs identitet, at synliggøre værdien af beboerdemokratiet og at oplyse og sikre brugervenlighed for vores beboere, har VIBO taget initiativ til en række nye tiltag.

VIBO har oprustet med ansættelsen af en kommunikationsansvarlig, og IT-mæssigt har vi satset på nogle nye platforme, der fremover skal gøre brugeroplevelsen bedre for vores beboere.

## Fokus på kommunikation

Et vigtigt formål med kommunikationsindsatsen har været at få strømlinet vores kommunikation på tværs af alle kanaler. Det betyder, at vi på mere strategisk vis har tænkt og kommer til at tænke i udbredelsen af vores budskaber. Samtidig har vi sat gang i arbejdet med hele ”rejsen”, fra man flytter ind, til man fraflytter sin bolig. Det har vi taget fat i med udgangspunkt i vores målgruppers behov og med fokus på brugervenlighed og god klar kommunikation.

Vi har i den forbindelse påbegyndt et kvalitetstjek af, hvordan VIBO kommunikerer til og med vores beboere i alle henseender – vedrørende boligen, nyheder, bestyrelsesinformation, kontakten med ejendomskontoret, indkaldelser, invitationer, kurser og meget mere.

## Ny digital post

Ændringer, der er foretaget i lovgivningen, sidestiller almenne boligorganisationer med offentlige myndigheder og har gjort det muligt for VIBO at kommunikere digitalt med vores beboere – både om selve boligen og i forbindelse med f.eks. indkaldelser til afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder og lignende.

I den forbindelse er den nye digitale postløsning ”Digital post” på trapperne, og sammen med et øget fokus på at kommunikere digitalt har løsningen bragt en mere

effektiv, mindre miljømæssig og økonomisk belastende og mere sikker kommunikationsform på banen.

## Brugervenlighed og digitale tiltag

For at sikre en brugervenlig og tidssvarende digital kommunikation, har VIBO desuden sat fokus på at øge brugervenligheden og ikke mindst kommunikationen i forbindelse med bl.a. selvbetjeningsløsningerne – ansøgerweb, beboerweb og bestyrelsesweb.

På bestyrelseskonferencen i oktober 2021 løftede vi sløret for nogle af de supplerende tiltag, der er på tegnebrættet, herunder bl.a. et nyt format af VIBOs nyhedsbrev VI&VIBO. I ugen efter konferencen sendte vi nyhedsbrevet ud i det nye digitale format for første gang med en flot åbningsrate.

På konferencen præsenterede vi bl.a. planen om at lancere en beboer-app, som er en mobil udvidelse af det beboerweb, vores beboere i forvejen har adgang til. Den vil blive udviklet løbende og vil på sigt muliggøre tovejskommunikation med ejendomskontoret, indmeldelse af opgaver til driftspersonalet, ansøgning om f.eks. husdyrhold m.m.

Det gode arbejde med endnu mere målrettet kommunikation i VIBO fremover er for alvor sat i gang.



VIBOs nyhedsbrev VI&VIBO i nyt digitalt format. Foto: VIBO





# HANDLEPLAN FOR EGENKONTROL, ANALYSE OG EFFEKTIVISERINGSTILTAG

Med baggrund i Effektiviseringsenhedens (en enhed under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som skal fremme effektiviteten i den almene sektor) benchmark-analyse fra februar 2021, har VIBO igen i år udarbejdet analyser over udgiftsniveau for samtlige afdelinger opgjort på kontoniveau – med muligt besparelspotentiale – på de konti, som Effektiviseringsenheden måler på.

Sideløbende er der sammenholdt udgiftsniveau på udvalgte konti med tilsvarende afdelinger ud fra Landsbyggefondens Tvillingeværktøj.

Benchmark-analyserne er gennemgået med VIBOs drift samt med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med årgennemgange i afdelingerne. Der arbejdes med en målsætning om, at udgiftsniveauet så vidt muligt kan sammenlignes med gennemsnitspriseniveauet for Region Hovedstaden og/eller den pågældende kommune.

Der har i perioden været særligt fokus på følgende af afdelingernes konti:

- 109 – herunder renovation, da der er omlægning af affaldsgebyrer i mange kommuner
- 115 og 116 – almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder. Her har der ud fra benchmark-analyserne været udarbejdet tiltag, som på sigt kan opnå besparelser og jævn huslejudvikling bl.a. gennem mulighed for yderligere øget samdrift og arbejdskoordinering samt afklaring af beboerserviceniveau.

Der er desuden sammenholdt og foretaget analyser internt imellem afdelingerne 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 huslejbudgetter. I huslejbudgetterne gældende fra den 1. juli 2021 er der ikke sket huslejestigninger i 36 ud af VIBOs 68 afdelinger. 18 afdelinger har oplevet en stigning på mellem 0,5 % og 2 %, mens 14 afdelinger har oplevet en stigning på op til 5 %.

## Egenkontrol

VIBO har med opstart i 2021 foretaget intern gennemgang på kreditor- og leverandørområdet.

Det er foregået ved at udtage stikprøver – repræsentativt fra drift og administration. Områderne er udvalgt med baggrund i aktiviteter til brug for vedligeholdelse, planlagte vedligeholdelsesarbejder, istandsættelser ved flytteboliger samt administration.

Formålet med egenkontrollen har været at gennemgå udarbejdede forretningsgange og procedurer med henblik på evt. ajourføring samt kontrol af effektiviteten af fakturagodkendelse via workflows.

Der er ved gennemgangen ikke fundet faktureringer, der ikke har været igennem de vedtagne kontrol- og attestationsregler.

Den planlagte egenkontrol har været behandlet på organisationsbestyrelsens årlige konference.



'Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer',  
Trafik-, Bygge og  
Boligstyrelsen, 2018

# BOLIGSOCIALE INITIATIVER

## Boligsociale helhedsplaner

I indeværende år har konsekvenserne af boligaftalen, der blev vedtaget i 2020, for alvor ramt VIBOs boligsociale arbejde. Med boligaftalen beskar Folketinget den samlede ramme til boligsociale helhedsplaner med 100 mio. kr. årligt.

Det betyder ikke kun, at Landsbyggefondens i 2021 har bevilget færre midler end tidligere til de helhedsplaner, VIBOs boligafdelinger er omfattet af. For det betyder samtidig, at VIBO fra næste år kun administrerer én ud af de seks boligsociale helhedsplaner, som VIBOs boligafdelinger er omfattet af – mod tidligere tre ud af seks.

### Nivå

Nedskæringen på området har medført et krav om sammenlægning af de to boligsociale helhedsplaner for Nivå og Kokkedal, der udløb i 2021. Landsbyggefondens har bevilget 6,5 mio. kr. til en fælles helhedsplan, der løber over en fireårig periode, og som omfatter otte afdelinger. Dette svarer til en reduktion på knap 20 mio. kr. i støtten fra Landsbyggefondens.

Fredensborg Kommune og samtlige involverede boligorganisationer har indstillet at bibeholde det økonomiske bidrag, de hver især kom med i den foregående helhedsplansperiode. Deltagelse i helhedsplanen har været til afstemning i boligafdelingerne – og alle, med undtagelse af Egedalsvænge under Boligforeningen 3B, stemte for at deltage i helhedsplanen. På trods af, at Egedalsvænge er ude af den samlede helhedsplan, valgte Landsbyggefondens at fastholde deres bevilling til en samlet helhedsplan for de øvrige boligafdelinger. Helhedsplanen administreres af VIBO.

### Amager

Det er ligeledes et krav fra Landsbyggefondens, at de to eksisterende helhedsplaner for hhv. Amagerbro (VIBO) og Urbanplanen (Boligforeningen 3B/KAB) sammenlægges til en fælles helhedsplan med i alt 19 boligafdelinger. Der er udmeldt en ramme fra Landsbyggefondens på 19 mio. kr., hvilket medfører en samlet reduktion af den boligsociale indsats på ca. 25 % i forhold til tidligere.

I indeværende år er der udarbejdet en ny samlet helhedsplan, og det nye boligsociale team er ansat.

Helhedsplanen har været til afstemning i samtlige boligafdelinger, der alle stemte ja til fortsat at være en del af en boligsocial indsats.

Helhedsplanen opstartes den 1. januar 2022 og bliver administreret af KAB.



Udendørs møde med den engagerede bydelsmor, Aziza, på Amager. Foto: VIBO

### Nørrebro

Endelig har nedskæringen på det boligsociale område medført, at VIBO ikke får en bevilling fra Landsbyggefondens til en selvstændig boligsocial helhedsplan for Mimerskvarteret på Nørrebro. Derfor har VIBO i løbet af 2021 søgt om en bevilling til at indsluse VIBOs fire afdelinger i området i KAB's boligsociale helhedsplan, Nørrebrobyggerne.



Landsbyggefondens har bevilget 3 mio. kr. til indslusning af VIBOs afdelinger samt to afdelinger under hhv. Boligforeningen 3B og AAB. Der er udarbejdet en aftale, der sikrer en fortsættelse af arbejdet med familierne og trivselen i afdelingerne, hvis afdelingerne stemmer ja til deltagelse på de kommende afdelingsmøder.

På Nørrebro er der derudover udarbejdet en ny boligsocial helhedsplan for VIBOs afd. 106, Vognavnget og Bo-Vitas afdeling Den Grønne Trekant. Helhedsplanen skal afløse den eksisterende helhedsplan, når denne udløber den 28. februar 2022. Da dette boligområde var på regeringens liste over ghettoområder pr. 1. december 2020, forventes Landsbyggefondens bevilling at blive stort set den samme som bevillingen til den nuværende helhedsplan.

På grund af regeringens parallelsamfundsudspil fra foråret 2021 forventes afd. 106, Vognavnget at få et ekstra år til at forebygge, at afdelingen bliver en hård ghetto. Et samarbejde mellem Københavns Kommune, Bo-Vita, VIBO og den boligsociale helhedsplan for området har fulgt udviklingen tæt og har samtidig arbejdet for at forhindre, at afdelingerne ender på ghettolisten.

### Puljer og fonde

Ud over arbejdet med at søge fondsmidler til de boligsociale helhedsplaner er der søgt midler i forskellige fonde til at arbejde med tryghed, fællesskab og til at modvirke ensomhed i afdelinger under helhedsplanerne. Det har resulteret i midler til flere mindre projekter, bl.a. to skakprojekter i Nivå og på Amager.

I årets løb er der skabt flere kunstværker under kunstprojekterne ”Usynlige Stier” på Nørrebro og ”Hjemme i kunsten” i Nivå. Begge kunstprojekter er betalt af fondsmidler fra tidligere år.

### Det boligsociale arbejde under corona

I første halvdel af 2021 var det boligsociale arbejde fortsat udfordret af coronasituationen. Det skyldes, at det boligsociale arbejde hovedsageligt kræver fysisk tilstedeværelse, f.eks. i form af rådgivning af enkelte beboere, kurser



Børneskaktturnering i Nivå. Foto: VIBO

Der er desuden arbejdet en del med videreformidling af sundhedsmyndighedernes retningslinjer og anbefalinger til forebyggelse af sygdommen samt videreformidling af materiale vedrørende vaccinationstilbud.

I sidste halvår af 2021 er det boligsociale arbejde gennemført på normal vis ligesom før corona – dog med den fordel, at flere møder med samarbejdspartnere fortsat holdes digitalt.



# NYBYGGERI

## Løbende deltagelse i konkurrencer om nybyggeri

VIBO deltager løbende i konkurrencer om nybyggeri, og senest er der indsendt materiale vedrørende nybyggeri ved Toftegårds Plads i Valby om etablering af ca. 60 ungdomsboliger.

VIBO er ligeledes i dialog med REMA1000 om opførelse af et plejecenter ved Vigerslev Station i en blandet bygherremodel (delegeret bygherremodel).

Til stadighed søger VIBO at være 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

VIBO har indsendt skema B til Københavns Kommune til godkendelse på opførelse af 31 familieboliger på grunden Sundholmsvej 59, hvor den nu nedrevne Statoil tankstation tidligere lå. Afdelingen opføres i samarbejde med en privat investor og grundejer ELF Development A/S.

Arbejdet med at finde en totalentreprenør er afsluttet, og ELF Development A/S har indgået en totalentreprisekontrakt med Q-Construction.

Sammen med skema B-ansøgning har Q-Construction indsendt ansøgning om byggetilladelse. Når VIBOs byggeafdeling har modtaget godkendelse på både skema B og byggetilladelse – forventeligt i efteråret 2021 – kan arbejdet med at opføre de 31 familieboliger begynde. Q-Construction har igangsat byggemodning af grunden.

Byggeriet forventes at begynde inden udgangen af 2021, og den nye afdeling vil kunne tages i brug i sensommeren 2023.

I december 2020 blev Københavns Kommune færdig med at behandle ansøgninger om skema A vedrørende VIBO-afdelingerne 104, Grønnevang, 107, Vennemindevej I, 109, Smedetoften/Kleintoften, 111, Hjørnevænget, 113, Støberigården, 121, Charlotteager I, 127, Runddelen I og II, 135, Charlotteager II, 142, Bagergården, 175, Rådmandsgade og 810, Geislersgade i forlængelse af den grønne boligaftale, som blev vedtaget i 2020.



Placering af byggegrund – Sundholmsvej 59. Kortdata: Google Billedmateriale ©2021, Aerodata International Surveys, Maxar Technologies



# FYSISKE HELHEDSPLANER

2020/2021 har i VIBOs byggeafdeling været præget af de restriktioner og forsamlingsforbud, som covid-19 har medført.

Ophævelse af forsamlingsforbuddet har medført, at byggeafdelingen nu er i fuld gang med at gennemføre orienteringsmøder og ekstraordinære afdelingsmøder i de boligafdelinger, som har fået godkendt skema A i 2020.

Byggeafdelingen har i samarbejde med de ovennævnte afdelinger gennemført – og er stadig i gang med at afslutte – den beboerdemokratiske proces i afdelingerne. I skrivende stund mangler vi afholdelse af afdelingsmøder i afd. 109, Smedetoften/Kleintoften og 113, Støberigården.

Den beboerdemokratiske proces er delt op i tre faser:

1. Indledende møder med afdelingsbestyrelsen
2. Orienteringsmøder for beboerne i afdelingen
3. Ekstraordinært afdelingsmøde.

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. Der er mulighed for at forhøje det støtteberettigede beløb med op til 5 %, hvis energimærket i en given afdeling kan forbedres.

Energiscreeningerne er gennemført, og resultaterne er fremsendt til Landsbyggefonden.

## Landsbyggefondens tilbagemelding

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

Landsbyggefondens tilbagemelding på de indsendte energiscreeninger indbefatter i overvejende grad støtte til etablering af solceller.

## Afd. 104, Grønnevang

Beboerne var inviteret til orienteringsmøde den 25. august 2021. Efterfølgende er der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 21. september 2021, hvor beboerne stemte ja til at gennemføre de aktiviteter, der indgår i helhedsplanen.

Forbedringsarbejder, som beboerne har stemt ja til:

- Ydervægge (miljøsanering, betonreovering, PCB-sanering)
- Fundament og kælder
- Badeværelser
- Etablering af private haver
- Solcelleanlæg
- Tagudskiftning
- Renovering af tagterrasser
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af badeværelsessanitet mv.
- Renovering af kloak og faldstammer
- Renovering af brugsvandsinstallationer.



Orienteringsmøde for beboere i afd. 127, Runddelen. Foto: VIBO





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

### Afd. 106, Vognvænget

Afdelingen skal gennemføre en renovering af P-kælder samt en renovering af udearealerne.

Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden. Der har tidligere i forbindelse med godkendelse af helhedsplanen været afholdt afdelingsmøde, hvor beboerne har godkendt at gennemføre de aktiviteter, der indgår i den samlede helhedsplan, heriblandt renovering af P-kælder, udvendige belægninger og legeområder.

#### Renovering af P-kælder

Membranløsning på P-kælder dæk: Rydning og bortskaffelse af eksisterende belægninger, efterfølgende reetablering af overflade ved udlægning af tyndpuds og faldopbygning.

Betonrenovering af P-kælder: Sandblæsning og indvendig betonrenovering i P-kælder, luftskakte og opkanter i terræn ved P-kælder og rampe.

Fugttætning af P-kælder: Ydervægge samt tilslutning til eksisterende vægmembran, herunder betonreparation af kældertrappe og trappevægge. Ny stålsindeltrappe inkl. ”stålbur” og staldør samt staldørvednedgang til betontrappe.

#### Udvendigt

Udvendige belægnings- og havearbejder, herunder etablering af legeområder med redskaber.

### Afd. 107, Vennemindevej I

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

Gårdrenoveringen omfatter nye skure med grønne tage, ny belægning og flere opholdsrum med varieret blomstrende beplantning. Jævnt fordelt i gården etableres der cykelstativer.

Der er valgt rådgiver på sagen. Rådgiver er i gang med at udarbejde et udbudsmateriale, så helhedsplanen kan sendes i licitation.

### Afd. 109, Smedetoften/Kleintofte

Rødovre Kommune og Landsbyggefonden har godkendt arbejderne i helhedsplanen.

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

Fra den 4. til 18. november 2021 skal beboerne stemme om projektet ved en urafstemning.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

- Renovering af altaner og opretning af facade
- Renovering af badeværelser
- Nyt ventilationsbehov og etablering af indeklimaovervågning
- Ombygning af 30 eksisterende boliger til 22 tilgængelighedsboliger
- Nye afløb, vandinstallation og renovering af kloak
- Forbedring af arealer, adgangstrapper til terræn, dørtelefonanlæg og integrering af beboerlokale
- Grøn screening.

Hvis beboerne stemmer ja, skal projektet sendes i rådgiverudbud. Når rådgiveren er valgt, udarbejdes projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 111, Hjørnevænget

Beboerne var inviteret til orienteringsmøde den 27. september 2021 og til ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2021.

Beboerne stemte ja til følgende arbejder, der skal gennemføres i afdelingen:

#### Opretning

- Tagudskiftning og ændring af tagfod og stern
- Renovering af altaner
- Betonreparationer på facader og udskiftning af vinduesoverligger





- Etablering af lydventiler til frisklufttilførsel i vinduer
- Udskiftning af beklædning ved indgangspartier
- Renovering af badeværelser
- Ombygning af fælleslokaler og indgangsparti
- Ombygning af 8 supplementsrum til små etværelsesboliger med køkken.

Næsteskrider, at rådgiverudarbejderet projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 112, Røgeritofte

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

### Afd. 113, Støberigården

Der er i skrivende stund planlagt orienteringsmøde den 4. november 2021 og ekstraordinært afdelingsmøde den 16. november 2021.

På det ekstraordinære afdelingsmøde skal beboerne beslutte, om følgende aktiviteter skal gennemføres:

- Udskiftning af tagrender og ny tagbelægning inkl. undertag og opretning, isolering af loft og paralleltag
- Renovering af badeværelser samt miljøsanering
- Renovering af afløb, brugsvandsinstallationer, varme-central og foretagelse af kloakinspektion
- Udearealer
- Grøn screening.

Hvis beboerne stemmer ja, skal projektet sendes i rådgiverudbud. Når rådgiveren er valgt, udarbejdes projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 117, Kongens Bryghus

I afdelingen er der i gangsat en større renoveringssag.

Arbejdet omfatter følgende:

- Udskiftning af vinduer, døre og altandøre m.v.
- Udskiftning af paptag og udbedring af ovenlysvinduer
- Udbedring af skader på altanvinger
- Renovering af elevatortårne.

Entreprenøren er i gang, og der er etableret byggeplads. Byggesagen forventes færdig ultimo 2022.



Nye tagrender i afd. 395, Meløse/St.Lyngby. Foto: VIBO

### Afd. 121, Charlotteager

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

Landsbyggefonden er vendt tilbage vedrørende den tekniske rapport, og de beder om yderligere undersøgelser. Rådgiver er i gang med at opdatere materialet, som vi forventer at kunne sende til Landsbyggefonden inden udgangen af 2021.

### Afd. 127, Runddelen

Beboerne var inviteret til to orienteringsmøder den 11. og 31. august 2021.

Efterfølgende er der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september 2021, hvor beboerne stemte ja til den fysiske helhedsplan.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

- Renovering af tag og udskiftning af tagrender, nødvendig renovering af opkant, rådskader og sokkel
- Nye badeværelser, sanitet, inventar, bad og toiletvogne
- Afløb, vand, ventilation og emhætte
- Tilgængelighedsboliger, ombygning af eksisterende boliger, etablering af elevatorer, terrænregulering, nye indgangspartier og nye installationer
- Solceller
- Afløb i jord
- Nye kantzoner, opholdsarealer, afskærmning og fælleshus.

I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger skal der ske genhusning.

VIBO er i gang med et rådgiverudbud for at finde den rådgiver, der skal hjælpe med at udarbejde projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 135, Charlotteeager

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

Landsbyggefondens er vendt tilbage vedrørende den tekniske rapport, og de beder om yderligere undersøgelser.

Rådgiver er i gang med at opdatere materialet, som vi forventer, at kunne sende til Landsbyggefondens inden udgangen af 2021.

### Afd. 140, Televænget

De miljøfremmende arbejder i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 140 er ikke afsluttet, da opgradering af udearealerne langs Kornblomstvej og opførelsen af et beboerhus stadig udestår.

Arbejdet med udarbejdelse af lejekontrakt for en bemandet legeplads med Københavns Kommune er afsluttet. VIBO og Københavns Kommune har underskrevet en lejekontrakt om opførelse af en bemandet legeplads. Inden arbejdet med at opføre beboerhus og bemandet legeplads kan begynde, skal Landsbyggefondens godkende finansieringen.

### Afd. 142, Mimergade

Beboerne var inviteret til orienteringsmøde den 14. september 2021, og på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. september 2021 stemte afdelingen ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

- Nye badeværelser, sanitet og inventar
- Afløb, vand, ventilation, stigstrenger og faldstammer
- Udskiftning af vinduer, franske altandøre, opgangsdøre samt opretning af tag og tagrender
- Facader, fuger, opretning af sokkelkant og puds samt malerarbejde
- Beplantning og belysning, legeplads og opretning af fællesarealer.

VIBO er i gang med et rådgiverudbud for at finde den rådgiver, der skal udarbejde projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 175, Rådmandsgade

Der er afholdt orienteringsmøde den 14. september 2021, og på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. september 2021 stemte beboerne ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

- Renovering af eksisterende badeværelser og nye afløb
- Nye faldstammer, stigstrenger og ventilationsanlæg
- Udskiftning af vinduer og opgangsdøre
- Opretning af tag og tagrender
- Udskiftning af fuger samt facadeforskønnelse
- Opretning af sokkelkant og puds samt malerarbejde
- Beplantning, belysning og opretning af fællesarealer.

VIBO er i gang med et rådgiverudbud for at finde den rådgiver, der skal udarbejde projektmateriale til brug for en licitation.

### Afd. 216, Skovsmindeparken II

Afdelingen har haft problemer med fugt, der trænger op i ydervæggene, på grund af væsentlige skader på bygningernes omfangsdræn og kloaksystem i samtlige 13 ældreboliger.

Skaderne har medført synlige saltudblomstringer på de udvendige murede facader. Ligesom der i de enkelte boliger er konstateret fugtskader på indersiden af murene, som kan være medvirkende til et forringet indeklima for beboerne. Skaderne er blevet udbedret i perioden fra april til september 2021.

### Afd. 225, Ahornvænget I & II

Den 20. november 2020 stemte beboerne ja til at gennemføre en helhedsplan med nedenstående aktiviteter:

- Udskiftning af tag og undertag
- Renovering af de resterende badeværelser
- Ombygning af 21 boliger med tilgængelighed
- Terrænreguleringer.



Den 8. december 2020 modtog vi skema A fra Gribskov Kommune.

I oktober 2021 er der afholdt workshop og studietur, hvor temaet var tilgængelighedsboliger.

I november 2021 er der afholdt workshop for de øvrige boligtyper i Ahornvænget.

Der er valgt rådgiver på sagen, som er i gang med at udarbejde udbudsmateriale og forberede licitation.

### Afd. 810, Geislersgade

Beboerne var inviteret til orienteringsmøde den 16. august 2021, og på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. oktober 2021 stemte afdelingen ja til at gennemføre den fysiske helhedsplan, der indeholder følgende

arbejder:

- Udbedring af skotrende samt udskiftning tagrender og nedløb
- Etablering af udluftning til kip i tagrum
- Etablering af skrånstivere på altaner
- Etablering af bruseopkant i bruseniche og vinge samt udbedring af vådrumstætheden i brusenichen
- Udskiftning af tekniske installationer
- Udskiftning af vinduer og døre
- Efterisolering af karnapper
- Gennemgang af varmecentral
- Udbedring af forkert fald på afløb i køkkener
- Etablering af lysgård ved fælleslokale.

Næste skridt er et rådgiverudbud. Når der er valgt rådgiver, udarbejdes et projektmateriale til brug for en licitation.

## FOKUS PÅ DRIFT

### Corona i driften

Selvom samfundet i perioder har været mere eller mindre lukket ned, har VIBOs driftspersonale med mindre justeringer fået tilpasset arbejdsprocesser og forholdsregler, så risikoen for smittespredning er minimeret. Det har betydet, at driften af afdelingerne har været mindst muligt påvirket.

De enkelte arbejder, der har været nødt til at blive udskudt, forventes gennemført i budgetåret 2021/2022.

Selvom driften af afdelingerne stort set kunne opretholdes, havde coronasituationen derimod store konsekvenser for afvikling af afdelingsmøderne, der i henhold til VIBOs vedtægter skulle være holdt netop i en periode med meget stramme restriktioner og forsamlingsforbud.

En undtagelsesbestemmelse gav dog organisationsbestyrelsen mulighed for at kunne godkende de huslejebudgetter, hvor huslejestigninger udgjorde mindre end 2 %.

Ud af de 68 afdelingsmøder måtte 53 aflyses. 9 møder

blev gennemført, og i 6 tilfælde blev huslejebudgettet godkendt ved en urafstemning i afdelingen.

Aflysningen af de mange afdelingsmøder betød også, at der ikke har været gennemført valg til afdelingsbestyrelserne. Derfor har en lang række afdelingsbestyrelser fortsat med den sammensætning, der var gældende efter afdelingsmødet i 2019.

Det vil sige, at samtlige bestyrelsesposter i afdelinger, hvor afdelingsmødet blev aflyst i 2020, skal besættes på ny i 2022.

### Driftsbekendtgørelsen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal alle afdelinger hvert 5. år og første gang inden udgangen af 2022 have gransket afdelingens vedligeholdelsesplaner af et eksternt rådgivningsfirma.

I slutningen af 2020 meldte Landsbyggefonden imidlertid ud, at man ville gennemføre et udbud, der skulle løfte kravet i driftsbekendtgørelsen, og at det var en tvungen



løsning for alle landets boligafdelinger. Udbuddet ville blive betalt af Landsbyggefonden og ville samtidig indbefatte en opdatering af afdelingernes energimærke.

Da VIBO modtog Landsbyggefondens udmelding, havde mere end halvdelen af VIBOs afdelinger allerede fået gransket vedligeholdelsesplaner ved et eksternt firma, præcis som foreskrevet.

Landsbyggefonden indvilligede derfor i at refundere VIBOs afdelinger de udgifter, de havde haft til den eksterne granskning. Refusionen er tilskrevet de berørte afdelingers henlæggelser.

### Den årlige bygningsgennemgang

Ved den årlige bygningsgennemgang har driften i samarbejde med afdelingsbestyrelserne igen i år drøftet, hvilke planlagte arbejder der de næste 25 år skal indgå i afdelingernes langtidsplaner til forelæggelse for afdelingernes beboere. Også i år har der være en konstruktiv drøftelse af vedligeholdelsesbehov set i forhold til ønsket om en jævn huslejudvikling.

I år havde driftsudvalget valgt, at ladestandere til elbiler skulle være et fokuspunkt. Målet var at afklare, hvilke ønsker og behov de enkelte afdelinger har, og hvorvidt VIBO skal gå videre med en afklaring af muligheder og økonomi.

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 effektiviseringstiltag også drøftet på dette års bygningsgennemgang.

Her blev resultatet af tidligere initiativer gennemgået, samt om der er yderligere besparelsesmuligheder, der vil kunne iværksættes.

På tværs af afdelingerne er der sat gang i et genudbud af istandsættelser af flytteboliger. I forbindelse med

genudbuddet sammenlægges flere af de oprindelige udbudspuljer med henblik på at skabe større volumen i de enkelte udbud, så disse bliver mere attraktive for de bydende, hvilket forventeligt vil have en positiv økonomisk konsekvens.

På formandsmødet i september 2021 blev der orienteret om resultatet af effektiviseringsaftalen for 2014 til 2021, samt den nye aftale fra 2021 til 2026.

Se mere om aftalen mellem regeringen, KL og BL på side 8.

### Verserende voldgifts- og retssager

VIBO har den 22. marts 2018 stævnet Fredensborg Kommune med påstand om, at Fredensborg Kommune skal betale 12.906.075 kr. til VIBO for uberettiget ophævelse af kontrakten vedrørende opførelse af et nyt plejecenter i Humlebæk.

I januar 2020 blev spørgsmålet om, hvorvidt ophævelsen var uberettiget hovedforhandlet, og VIBO har vundet denne del, da retten den 2. april 2020 afsagde kendelse om, at Fredensborg Kommunes ophævelse af aftalen var uberettiget. I november 2021 vil der være hovedforhandling om det økonomiske opgør, som involverer både Fredensborg Kommune, VIBO, RUBOW arkitekter og BDO Consulting.

### Fleksibel kontortid

VIBOs forsøgsordning med fleksibel kontortid på områdekontorerne blev langt om længe etableret – dog med 8 måneders forsinkelse pga. corona.

Formålet med forsøget er at sikre bedre adgang til den relevante medarbejder for beboerne, men også at skabe en mulighed for at det personlige møde kan ske på andre tidspunkter eller på andre lokationer end med de nuværende – relativt snævre kontortider. Forsøget evalueres på et formandsmøde i 2022.

### Renoveringssager

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



I det følgende beskrives eksempler på gennemførte og igangværende projekter i VIBOs afdelinger:

- Afd. 102, Nivåhøj II: Renovering af beboerhus
- Afd. 107, Vennemindevej I: Renovering af elevatorer
- Afd. 108, Bogtrykkergården: Udskiftning af afdelingens traditionelle låsesystem til system med elektroniske nøgler
- Afd. 110, Gartnertoften: Udskiftning af 29 køkkener
- Afd. 115, Landskronagade: Montering af afregningsmålere i ungdomsboliger
- Afd. 120, Niels Juels Gård: Etablering af højvandslukker
- Afd. 121, Charlotteager I: Kloakrenovering med blandt andet strømpeforing
- Afd. 127, Runddelen I og II: Nye dørtelefonlæg
- Afd. 135, Charlotteager II: Strømpeforing af afdelingens kloakrør



Ny legeplads og belægning i afd. 810, Geislersgade.  
Foto: VIBO



Etablering af højvandslukker i afd. 120, Niels Juels Gård.  
Foto: VIBO

- Afd. 142, Bagergården: Ny legeplads, salto på opgangsdøre, nyt dørtelefonlæg samt renovering af beboerlokale
- Afd. 153, Liflandsgade: Etablering af ny LED-belysning i terræn
- Afd. 159, Grøndalshaven: Strømpeforing af afdelingens kloakrør
- Afd. 175, Rådmandsgade: Udskiftning af afdelingens traditionelle låsesystem til system med elektroniske nøgler samt udskiftning af vaskeri
- Afd. 238, Græsted Have: Køkkenmodernisering i fælleshuset – vægge er fjernet, og køkken er udvidet, samt montering af fugtstyret ventilator i alle badeværelser
- Afd. 265, Parkvej: Montering af fugtstyret ventilator i alle badeværelser
- Afd. 810, Geislersgade: Ny legeplads og belægning
- Afd. 820, Fogedgården: Renovering af alle elevatorer.

# STATUS PÅ UDLEJNING

## Fraflytning og genudlejning

I perioden fra den 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er der sket genudlejning af 536 boliger svarende til en genudlejningsfrekvens på 9,78 %.

Antallet af fraflytninger er steget med 13 boliger svarende til 0,24 % i forhold til året 2019-2020.

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

Familieboliger:	Fald på 0,37 %
Ungdomsboliger:	Stigning på 10,27 %
Ældreboliger:	Fald på 1,20 %
Supplementsrum:	Stigning på 11,11 %

I perioden fra den 1. juli 2020 - 30. juni 2021 har 24,07 % af beboerne, som har opsagt deres bolig, valgt at flytte til en anden bolig i enten deres egen afdeling eller til anden afdeling i VIBO.

## Ventetid og udlejning af boliger

Der er fortsat ingen udlejningsproblemer i VIBOs afdelinger,

og der er samtidigt mange ansøgere på ventelisterne. Ventetiden på en bolig i VIBO ligger på mellem 2 år og 30 år afhængig af boligafdeling og boligtype.

## Antal ansøgere

Pr. 1. juli 2020 havde VIBO 11.106 medlemmer, heraf var 6.066 aktivt boligsøgende.

Pr. 1. juli 2021 havde VIBO 11.272 medlemmer, heraf var 6.150 aktivt boligsøgende.

## Hjælp til konfliktløsning for beboere

I forbindelse med klagesager og konfliktløsning mellem beboere har VIBO gennem flere år anbefalet beboerne at kontakte Center for Konfliktløsning, som tilbyder gratis professionel konfliktrådgivning.

Center for Konfliktløsning er en professionel rådgivning, der siden 2002 har tilbudt gratis og anonym støtte til at løse konflikter. Rådgiverne hjælper med at skabe forståelse for, hvad der op- eller nedtrapper situationen, og hvad man kan gøre for at finde fredelige og konstruktive løsninger.



Foto: Pixabay





# BEBOERSAGER

## Udsættelser

I VIBO har der i 2020-2021 været to udsættelser mere end i 2019-2020.

Udsættelserne er primært sket på baggrund af husleje-restance.

I år 2020-2021 blev 14 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,25 % af VIBOs samlede antal boliger og svarende til 2,61 % af det samlede antal fraflytninger i perioden. Heraf er 42,86 % af udsættelserne sket fra ungdomsboliger, hvilket er en stigning på 9,86 % i forhold til året 2019-2020.

Af de 14 beboere, som blev sat ud af deres bolig i året 2020-2021, er 50 % kommunalt anvist til boligen, hvilket svarer til antallet i 2019-2020.

Kommunernes brug af deres anvisningsret til ledige familie- og ungdomsboliger udgør i år 2020-2021 anvisning til 73 familie- og ungdomsboliger – svarende til 16,78 % af de samlede indflytninger i familie- og ungdomsboliger i VIBO. For året 2019-2020 anviste kommunerne 65 borgere

til familie- og ungdomsboliger – svarende til 15,85 % af de samlede indflytninger.

## Beboerklagenævnsager

For perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er der indbragt følgende antal sager til behandling i Beboerklagenævnet:

### Vand- og varmeregnskaber:

- 4 sager er indbragt, heraf er 4 sager vundet.

### Flytteopgørelser:

- 5 sager er indbragt, heraf er 3 sager vundet, og 2 sager afventer afgørelse.

### Husordenssager:

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

## Boligretssager

For perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er der ikke indbragt sager til behandling i boligretten.

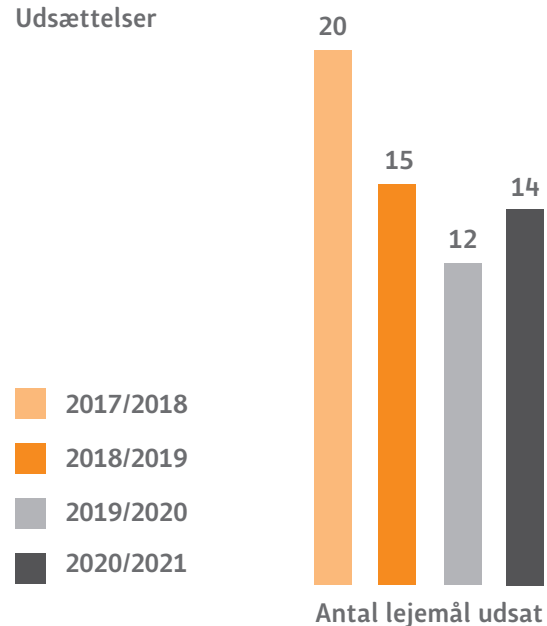
I år 2017-2018 blev 20 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,36 % af samlet antal boliger og svarende til 3,94 % af samlet antal fraflytninger.

I år 2018-2019 blev 15 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,27 % af samlet antal boliger og svarende til 3,28 % af samlet antal fraflytninger.

I år 2019-2020 blev 12 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,21 % af samlet antal boliger og svarende til 2,29 % af samlet antal fraflytninger.

I år 2020-2021 blev 14 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,25 % af samlet antal boliger og svarende til 2,61 % af samlet antal fraflytninger.

Udsættelser



# ØKONOMISK BERETNING

## Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et underskud på t.kr. 5.890, som dækkes af arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 30.504 mod budgetteret t.kr. 31.152. Mindre udgifter under personaleudgifterne skyldes perioder med ikke besatte stillinger i administrationen.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 18.009 til udbetaling af indefrosne feriepenge til feriefond med t.kr. 1.689 og tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne med t.kr. 16.320.

Negative rente- og kursreguleringsafkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort t.kr. 7.734, hvoraf t.kr. 6.091 er overført til afdelingerne. Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på -1,45 %. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har i regnskabsåret 2020/2021 været præget af negativt renteniveau samt negative kursreguleringer som følge af den lange coronanedlukning 2020-2021. Udviklingen på obligationskurser og renter efter regnskabsårets afslutninger stadig præget af coronanedlukninger og tiden efter.

## Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 555.672, og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 452.989.

Der er i 2020/2021 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 20.644. 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 2021 t.kr. 112.383. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 77.042 og arbejdskapitalen t.kr. 35.341. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 53.581. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 35.331. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 5.397, ligesom administrationsejendommen i Sankt Peders Stræde er noteret under den bundne del af dispositionsfonden. Fra arbejds-

kapitalen 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, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 1.8 mio. kr.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 49 mio. kr. i årene 2021 og 2022 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2023 og 4 år frem på ca. 132 mio. kr., der vedrører nuværende og kommende byggeskade, miljø- og renoveringsarbejder samt boligsociale helhedsplaner i boligorganisationens afdelinger.

Der er i flere afdelinger en eventualforpligtelse vedrørende oprettelse af parkeringspladser. Forpligtelsen træder i kraft, hvis fremtidens parkeringsforhold måtte kræve det. Der er ikke fastsat beløb på forpligtelserne. Forpligtelserne påhviler i første omgang afdelingerne, men det er muligt, at dispositionsfonden dækker forpligtelsen, hvis den realiseres.

## Andre forhold

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





## ANVENDT 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 -1,45%. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

### Obligationer

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2021 bortset fra udtrukne obligationer juli 2021, som er optaget til kurs 100. Urealiserede 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 den forventede levetid.

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

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Tilgodehavende renter

Der medtages i regnskabet tilgodehavende renter fra sidste rentetilskrivning til balance-dagen.

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.



## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Årsregnskab 2019/2020 t.kr.	Årsregnskab 2020/2021 t.kr.	Urevideret budget 2020/2021 t.kr.	Urevideret budget 2021/2022 t.kr.
<b>Ordinære udgifter</b>				
501 Bestyrelseshonorarer	224	182	350	350
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	232	340	367	250
511 Personaleudgifter	19.895	21.098	22.482	22.793
513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	5.770	5.893	4.822	5.012
514 Kontorlokaleudgifter	1.974	2.191	2.175	2.135
515 Afskrivninger, driftsmidler	274	255	350	275
521 Revision	465	546	606	594
<b>520 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>28.834</b>	<b>30.505</b>	<b>31.152</b>	<b>31.409</b>
531 Tilskud afdelinger	3.439	3.565	3.561	3.579
532 Renteudgifter	5.057	7.734	2.800	2.800
533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	78.985	81.087	77.400	80.000
<b>540 Samlede ordinære udgifter</b>	<b>116.315</b>	<b>122.891</b>	<b>114.913</b>	<b>117.788</b>
541 Ekstraordinære udgifter	19.300	18.009	12.000	15.000
<b>550 Udgifter i alt</b>	<b>135.615</b>	<b>140.900</b>	<b>126.913</b>	<b>132.788</b>
551 Overskud	0	0	0	0
<b>560 Udgifter og overskud i alt</b>	<b>135.615</b>	<b>140.900</b>	<b>126.913</b>	<b>132.788</b>
<b>Ordinære indtægter</b>				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	22.623	22.941	22.900	23.232
2. Eksterne foretagender	1.804	1.888	1.752	1.805
602 Lovmæssige gebyrer og særlige yd.	3.531	3.880	3.500	3.220
603 Renteindtægter m.v.	3.980	6.427	4.207	4.000
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	78.985	81.087	77.400	80.000
605 Byggesagshonorarer, nybyggeri	113	54	0	150
606 Byggesagshonorarer, renovering	1.431	940	3.000	3.000
607 Diverse indtægter	2.069	1.473	2.154	2.381
<b>610 Ordinære indtægter i alt</b>	<b>114.536</b>	<b>118.690</b>	<b>114.913</b>	<b>117.788</b>
611 Ekstraordinære indtægter	19.296	16.320	12.000	15.000
621 Årets underskud	1.783	5.890	0	0
<b>630 Indtægter i alt</b>	<b>135.615</b>	<b>140.900</b>	<b>126.913</b>	<b>132.788</b>



## Balance pr. 30. juni 2021

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

701 Administrationsbygning

702 Inventar

704 IT-anlæg

#### Finansielle anlægsaktiver

714 Dispositionsfond/lån til afdelinger

719 Andre finansielle anlægsaktiver

720 **Anlægsaktiver i alt**

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

722 Afdelinger under opførelse

726 Andre tilgodehavender

727 Forudbetalte udgifter

730 Tilgodehavender renter

731 Værdipapirer

732 Likvidebeholdninger

1. Kassebeholdning

2. Bankbeholdning

740 **Omsætningsaktiver i alt**750 **Aktiver i alt**

### Passiver

#### Egenkapital

803 Dispositionsfond

805 Arbejdskapital

810 **Egenkapital i alt**

#### Kortfristet gæld

821 Afdelinger i drift

825 Leverandørgæld

826 Skyldige omkostninger m.v.

827 Afsætninger

829 Feriepengeforpligtelse

830 Anden kortfristet gæld

840 **Kortfristet gæld i alt**850 **Passiver i alt**

#### Eventualforpligtelser

	30. juni 2021 t.kr.	30. juni 2020 t.kr.
701 Administrationsbygning	18.064	18.197
702 Inventar	606	674
704 IT-anlæg	562	750
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	5.397	16.051
719 Andre finansielle anlægsaktiver	10	10
<b>720 Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.639</b>	<b>35.682</b>
722 Afdelinger under opførelse	122	306
726 Andre tilgodehavender	260	204
727 Forudbetalte udgifter	229	717
730 Tilgodehavender renter	48	42
731 Værdipapirer	575.672	555.184
732 Likvidebeholdninger		
1. Kassebeholdning	4	6
2. Bankbeholdning	13.752	2.238
<b>740 Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>590.087</b>	<b>558.697</b>
<b>750 Aktiver i alt</b>	<b>614.726</b>	<b>594.379</b>
803 Dispositionsfond	77.042	69.327
805 Arbejdskapital	35.341	41.231
<b>810 Egenkapital i alt</b>	<b>112.383</b>	<b>110.558</b>
821 Afdelinger i drift	452.989	441.744
825 Leverandørgæld	722	683
826 Skyldige omkostninger m.v.	5.536	1.167
827 Afsætninger	2.746	2.753
829 Feriepengeforpligtelse	1.777	1.580
830 Anden kortfristet gæld	38.573	35.894
<b>840 Kortfristet gæld i alt</b>	<b>502.343</b>	<b>483.821</b>
<b>850 Passiver i alt</b>	<b>614.726</b>	<b>594.379</b>



## Den uafhængige revisors erklæring

### *Til Boligforeningen VIBO*

#### **Konklusion**

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2021 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter. Regnskabssammendraget er uddraget af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 27.

#### **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 28. oktober 2021 om det reviderede årsregnskab.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget**

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 27.

#### **Revisors ansvar**

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

København, den 28. oktober 2021

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.	2020/21 Rgn. kr.	2020/21 Budget kr.	2021/22 Budget kr.	2022/23 Budget kr.	2023/24 Budget kr.	2024/25 Budget kr.
101	29.453.753	30.946.000	29.205.000	29.305.000	29.490.600	29.679.903
102	15.240.076	15.575.000	16.645.000	14.603.200	14.709.000	14.816.800
103	14.631.974	14.672.000	13.819.000	13.724.800	13.841.000	13.959.200
104	2.584.410	2.619.643	2.575.312	2.567.500	2.590.700	2.614.300
105	15.401.660	15.826.000	15.462.000	15.253.600	15.354.300	15.457.200
106	19.142.632	18.341.660	19.128.520	19.071.100	19.201.400	19.365.602
107	6.807.241	6.782.300	6.772.200	6.841.900	6.907.900	6.975.300
108	11.512.285	12.168.215	12.337.300	12.033.600	12.117.100	12.202.400
109	5.994.077	6.144.038	6.030.752	6.051.832	6.097.332	6.143.932
110	5.553.499	5.600.400	5.438.060	5.469.660	5.501.060	5.532.960
111	9.242.771	8.559.000	8.267.104	8.243.550	8.326.050	8.410.050
112	4.982.388	4.669.450	4.663.000	4.661.800	4.700.000	4.739.001
113	23.119.879	22.513.000	22.548.800	22.677.200	22.901.700	23.130.600
114	7.504.428	7.087.968	7.132.800	7.127.599	7.164.100	7.201.600
115	7.524.407	6.823.634	6.880.300	6.924.100	7.042.200	7.164.000
116	8.453.190	8.373.000	8.260.475	8.502.800	8.588.400	8.675.702
117	12.394.107	12.404.329	12.445.201	12.630.900	12.763.500	12.899.800
118	2.693.941	2.686.350	2.678.359	2.696.727	2.718.427	2.740.427
119	5.257.597	5.231.000	5.231.000	5.287.000	5.327.500	5.368.700
120	2.441.349	2.440.250	2.397.350	2.396.250	2.413.550	2.431.350
121	14.925.135	15.408.632	14.809.985	14.923.898	15.025.598	15.129.109
122	1.767.389	1.777.260	1.794.318	1.804.200	1.818.000	1.832.000
123	2.253.868	2.194.867	2.181.395	2.177.967	2.192.067	2.206.668
127	21.916.307	22.103.600	21.821.000	21.914.000	22.113.300	22.319.801
129	2.091.431	2.172.989	2.132.000	2.136.900	2.155.800	2.175.000
133	12.445.506	12.849.288	13.025.949	12.906.800	12.995.600	13.086.301
134	19.175.266	19.010.400	18.995.500	18.921.700	19.120.100	19.215.700
135	15.857.452	15.732.222	15.772.301	15.808.050	15.914.950	16.023.650
137	4.032.935	2.459.050	2.431.200	2.356.930	2.377.230	2.397.730
140	23.636.338	18.565.000	17.161.844	17.581.700	17.737.600	17.896.600
141	5.749.488	5.923.060	5.883.735	5.912.735	5.935.735	5.958.736
142	7.104.106	7.088.000	7.032.000	7.090.000	7.143.100	7.197.500
147	2.695.034	2.566.000	2.683.000	2.681.325	2.700.125	2.719.226
153	4.580.424	4.571.000	4.684.800	4.603.700	4.634.900	4.666.700
155	4.609.585	4.663.136	4.653.235	4.693.040	4.728.640	4.765.040
159	1.421.980	1.448.072	1.446.650	1.459.250	1.469.250	1.479.251
173	2.687.844	2.740.361	2.715.885	2.568.100	2.590.000	2.614.000
175	1.905.188	2.006.470	1.964.300	1.969.100	1.983.600	1.998.500
177	1.251.341	1.232.150	1.169.864	1.201.250	1.209.250	1.712.450
179	1.239.539	1.266.000	1.250.200	1.269.300	1.276.800	1.284.500
187	11.160.834	10.638.705	10.682.215	11.102.553	11.188.553	11.277.853
199	1.977.332	2.077.000	2.067.000	2.042.400	2.054.100	2.066.100
210	2.438.077	2.534.284	2.401.802	2.434.800	2.456.800	2.479.100
211	513.692	544.242	515.322	518.900	522.900	526.900
212	2.884.466	2.766.750	2.672.775	2.682.000	2.703.000	2.724.001
213	2.608.499	2.640.878	2.603.400	2.625.600	2.646.800	2.668.000
214	5.660.261	5.549.460	5.677.300	5.713.300	5.741.100	5.769.600
216	1.169.433	1.165.629	1.198.900	1.216.500	1.236.900	1.257.700
225	4.131.516	4.367.785	4.392.124	4.439.034	4.481.534	4.525.034
238	5.048.984	5.127.437	4.741.716	4.773.400	4.801.300	4.829.500
265	960.331	947.100	945.000	922.700	927.900	933.200
266	1.395.625	1.394.280	1.407.600	1.405.100	1.412.200	1.419.501
267	2.538.642	2.390.350	2.460.850	2.499.300	2.515.100	2.530.900
268	308.043	332.980	341.320	337.170	339.570	341.970
270	3.091.093	3.123.820	3.123.520	3.148.720	3.163.820	3.180.220
293	4.059.852	3.991.000	3.929.950	3.968.450	3.991.850	4.015.650
301	1.380.248	1.376.000	1.389.000	1.401.400	1.411.300	1.421.200
306	3.202.809	3.193.520	3.242.775	3.252.775	3.284.275	3.316.075
350	2.576.510	2.504.055	2.540.265	2.557.105	2.568.805	2.580.705
395	1.803.554	1.792.000	1.834.900	1.870.800	1.879.000	1.887.200
397	1.278.692	1.263.700	1.274.900	1.292.100	1.305.300	1.318.700
802	3.545.068	2.822.397	2.772.397	2.963.200	2.986.400	3.009.800
810	5.075.693	5.025.830	4.781.110	4.654.110	4.695.610	4.737.810
812	5.469.754	5.412.000	5.452.723	5.499.850	5.551.050	5.603.150
819	2.982.004	2.968.740	2.960.314	2.997.220	3.023.820	3.050.920
820	13.192.612	13.368.000	13.124.000	13.345.800	13.476.000	13.608.600
827	2.196.423	2.384.000	2.373.400	2.346.100	2.302.600	2.356.400
830	6.212.004	6.479.855	6.686.875	6.684.575	6.732.375	6.780.775
<b>Total</b>	<b>460.143.871</b>	<b>453.422.591</b>	<b>449.120.147</b>	<b>448.745.025</b>	<b>452.277.426</b>	<b>456.403.853</b>

# VIBO



Boligforeningen VIBO  
Sankt Peders Stræde 49 A  
1453 København K

Kontakt:  
Telefon 33 42 00 00  
Mail [vibo@vibo.dk](mailto:vibo@vibo.dk)

Telefonisk henvendelse:  
Mandag - torsdag kl. 10 - 14  
Fredag kl. 10 - 13

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