



Boligforeningen VIBO

Revisors rapportering af 26. oktober 2023 vedrørende revision af årsregnskaberne for 2022/23

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Bemærkninger og anbefalinger

3. Revision af årsregnskaberne for 2022/23

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

7. Afslutning

8. Bestyrelsens underskrift

Symbolforklaring



1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne m.v. for Boligforeningen VIBO for 2022/23, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Boligafdelinger (101-830)
- Sideaktivitetsafdeling 990, Afdeling for indskud mv. i andre virksomheder





Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Årets resultat	-3.519.761	-8.024.487
Aktiver	566.137.197	594.820.504
Arbejdskapital	23.797.084	27.316.846
Arbejdskapital, disponibel del	27.787.084	27.306.846
Dispositionsfond	101.847.265	94.743.683
Dispositionsfond, disponibel del	79.798.639	71.923.515



Årets underskud overføres til arbejdskapitalen.



2. Bemærkninger og anbefalinger



<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Finansiell revision	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne.		
Juridisk-kritisk og Forvaltningsrevision	Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.	Der henvises til bemærkningerne i afsnit 6.	
Ledelsesberetning	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.	
Spørgeskema	Revisionen ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.	

2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	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.		
Likviditet	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 bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2.	



2. Bemærkninger og anbefalinger

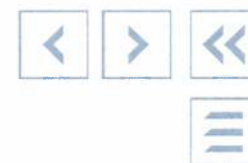
<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Engagementsforespørgsel	Vi har indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bankforbindelser. Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger eller anbefalinger.	
Afdelinger med underfinansiering	<p>Ved revision af afdelingsregnskaberne er vi stødt på afdelinger med underfinansiering som følge af:</p> <ul style="list-style-type: none">• Igangværende forbedringsarbejder• Igangværende råderetssager• Individuelle moderniseringer <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

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser	<p>Følgende afdelinger har delvist illikvide henlæggelser, som følge af negativ resultatkonto: 140, 177, 212, 214, 216, 238, 267, 295, 395 og 397.</p> <p>Endvidere har følgende afdelinger: 103, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 127, 134, 140, 142, 175, 225, 238, 802 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 boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet, samt at afdelingernes illikviditet primært vil blive dækket ved efterfølgende lånoptagning ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder.</p> <p>Vores gennemgang har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.</p>







2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Forretningsgangsbeskrivelser	<p>Vi har i forbindelse med vores revision i årets løb gennemgået de udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige forretningsområder. Vi har i indeværende regnskabsår haft særlig fokus på fraflytterområdet.</p> <p>Vi henviser til afsnit 6.3.2 for yderligere bemærkninger.</p>	
Løbende revision	<p>Vi har som led i vores løbende revision for 2022/23 foretaget revision af forretningsgangene for fraflytterområdet.</p> <p>Vores observationer og anbefalinger herom er anført i et observations-, risiko- og anbefalings-skema, der er fremsendt til den daglige ledelse i form af et managementletter</p> <p>Vi henviser til afsnit 6.3.2 og 6.4 for yderligere bemærkninger på området.</p>	<p>Vi skal bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.</p> 






2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Forespørgsler om besvigelser	<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>	
Moms, lønsumsafgift og skatter	<p>Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvær. Vi kan oplyse, at vi ikke under vores revision er blevet opmærksomme på forhold, der viser, at tilsværet ikke er opgjort i overensstemmelse med gældende regler.</p>	



2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Ledelsens regnskabserklæring	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.	
Ikke-korrigerede fejlinformationer	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	
Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.	I vores aftalegrundlag af den 14. juli 2023 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 2022/23

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2022/23. 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 revisionskik, 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 12. juni 2023. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 24. august 2023.

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

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Antal lejemålsenheder	5.539	5.539	5.539	5.539
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	31.400.013	31.063.603	30.504.194	28.834.442
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	3.720	4.029	4.290	3.977
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.126	4.180	4.146	4.088
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	-266	-1.233	-239	-196
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	-1,88%	-8,31%	-1,45%	-0,94%
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	14.564	13.127	9.779	6.402
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	4.342	4.984	6.449	7.264



4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

4.2 Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	543.270.862
Kortfristet gæld	440.492.848
	<hr/>
	102.778.014
Dispositionsfondens disponible del	79.798.639
	<hr/>
Overskydende likviditet	22.979.375

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. 4.126 pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag. Der er modtaget tilskud fra boligorganisationen på kr. 649 pr. lejemålsenhed, så afdelingerne kun belastes med samlet kr. 3.602 pr. lejemålsenhed i overensstemmelse med godkendt budget. Tilskuddet ydes for at sikre et kostægte, sammenligneligt administrationsbidrag.



4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

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 2023 kr. 14.564 pr. lejemålsenhed ekskl. garager mod kr. 13.127 sidste år.

Stigningen skyldes, at boligorganisationen har betalt mindre i ydelsesstøtte og tilskud til afdelingerne end de har modtaget fra de udamortiserede ydelser.

Afdelingerne er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen fritaget for at indbetale til fonden, da den disponible del pr. lejemålsenhed er større end kr. 6.602 pr. lejemålsenhed (2023).

Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne i 2022/23, ligesom der heller ikke er budgetteret hermed for 2023/24. Dispositionsfondsprognosen viser, at boligorganisationen de næste 2 år ligger over kr. 6.602 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. 3.069.288.

Tab ved fraflytning er steget voldsomt i forhold til sidste år fra t.kr. 580 til t.kr. 2.966. Dette skyldes ophobning af økonomisk trængte lejere som følge af Corona-nedlukningen og den efterfølgende voldsomme inflation. 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

Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud på t.kr. 645 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 fået medhold i byretten og har derfor modtaget en erstatning fra Fredensborg Kommune på t.kr. 5.478, ligesom Boligforeningen blev gjort erstatningsansvarlige over for 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

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 ved den berammede hovedforhandling i april 2025.

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

Konto 805 – Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 23.797.084, hvoraf den disponible del udgør kr. 23.787.084, svarende til kr. 4.342 pr. lejemålsenhed ekskl. garager., og kr. 4.296 pr. lejemålsenhed inkl. garager.

Der er ikke opkrævet til arbejdskapitalen i 2022/23, ligesom der heller ikke er budgetteret hertil i 2023/24. Dette er i overensstemmelse med reglerne om, at der kun kan indbetales bidrag fra afdelingerne, indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør kr. 3.369 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2023.

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. lejemåls-enhed
101 Nivåhøj 1	905.814		7.100.484	18.491
102 Nivåhøj 2	388.093		1.575.953	8.565
103 Nivåhøj 3	159.796		215.291	1.127
104 Grønnevang	52.509		-63.000	-1.969
105 Havekilddegård	326.801		1.060.081	5.579
106 Vognvænget	834.139		548.749	2.231
107 Vennemindevej 1		90.847	293.091	3.257
108 Bogtrykkegården	41.872		-235.471	-1.529
109 Smedetoften	115.045		468.918	5.329
110 Gartnertoften	120.448		171.482	
111 Hjørnevænget	192.677		1.118.235	
112 Røgeritoften		241.454	-286.488	-5.617
113 Støberigården	174.824		626.576	2.222
114 Lerfosgade	133.870		525.885	7.304
115 Landskronagade 1-5	119.040		173.727	2.044
116 Televænget 1	70.203		184.871	1.567
117 Konges Bryghus 1		223.253	145.972	885
118 Vennemindevej 2	24.642		50.947	1.415

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls-enhed
119 Kastaniegården	63.167		77.585	1.293
120 Niels Juels Gården	17.325		14.028	468
121 Charlotteager 1	200.138		633.203	3.479
122 Augustgade	88.696		391.974	16.332
123 Nygårdsvej	22.847		-124.317	-4.973
127 Runddelen 1 og 2	237.965		749.109	2.881
129 Ålekistehuset	101.777		342.692	14.279
133 Skotlandsgade	365.193		999.449	6.021
134 Vibeengen	483.287		619.950	3.351
135 Charlotteager 2	492.275		-194.658	-1.047
137 Toften	190.137		383.244	15.968
140 Televænget 2 og 3		650.621	-2.256.498	-12.677
141 Charlotttegårdshave	217.006		616.443	8.682
142 Bagergården	75.935		41.258	516
147 Allersgade		18.060	-72.584	-2.592
153 Liffandsgade	173.987		464.936	8.941
155 Holger Danskes Vej	47.207		82.628	1.355
159 A.F. Beyersvej	27.273		92.993	5.812

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
173 Fælledvej	125.874		259.459	4.717
175 Rådmandsgade	35.034		81.743	2.096
177 Vodroffs Tværgade	9.063		-96.102	-7.392
179 Viborggade	55.974		113.802	8.129
187 Bryghusgrunden	16.636		-547.314	-3.508
199 Viktoriagade	28.983		144.414	6.564
210 Hestehaven 2	5.627		51.197	2.599
211 Hestehaven 3	4.697		4.697	783
212 Bavne Ager		105.266	-167.140	-6.686
213 Langedam		140	84.484	3.249
214 Skovsminde		80.358	-209.865	-3.682
216 Skovsmindeparken 2		42.932	-96.850	-7.450
225 Ahornvænget 1 og 2	91.588		722.046	10.618
238 Græsted Have		146.266	-445.630	-6.963
265 Nellerupgårds Alle	22.655		55.357	4.613
266 Kastanje Alle	-	-	-12.455	-656
267 Snedkervej		129	-100.143	-2.861
268 Rågevej	5.704		32.533	8.133

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemålsenhed
270 Ramsager	19.408		121.994	3.050
293 Hestehaven		269.784	-269.784	-4.496
301 Klostervej	4.612		46.572	3.881
306 Harløse/ Rosen Allé/ Bremerholm/ Solvej	73.191		48.136	1.174
350 Krogtoften	1.045		13.226	413
395 Meløse/ St. Lyngby		19.521	-155.231	-6.468
397 Brydetofte/Rødkildetofte	29.971		15.276	849
417 Institutionen afdeling 117	23.127		23.127	-
420 Serviceareal – Fogedgården	62.291		104.013	-
771 Aktivitetshus – Hedehusene	87.401		-	-
802 Nygårdsvej	43.751		51.246	1.830
810 Geislersgade		70.459	-70.100	-1.275
812 Peter Bangsvej		7.958	-51.934	-753
819 Dagøgade	54.745		165.513	5.339
820 Fogedgården	571.833		1.125.032	5.984
827 Samuels Hus		121.743	-727.963	-21.411
830 Engelholm Allé	135.595		686.970	8.696
979 Serviceareal - skovsmindeparken		113.263	-34.191	-



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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.

Følgende afdelinger: 216, 266, 267, 395 og 827 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.

Organisationsbestyrelse har gjort frivilligt brug af de ændrede konteringsregler i driftsbekendtgørelsen, grundet store driftsunderskud som følge af negative renter og kurstab på obligationer sidste regnskabsår.

Ovenstående har bevirket at, der i alle afdelinger er blevet indarbejdet en primoregulering pr. 1 juli 2022 vedrørende kursregulering/renten, tilknyttet mellemregning på konto 407 Overført resultat med modpost på kursreguleringskontoen under afdelingens henlæggelser konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afdelinger med negativ resultatkonto medfører delvist illikvide henlæggelser i følgende afdelinger: 140, 177, 212, 214, 216, 238, 267, 293, 395 og 397.

Følgende afdelinger 103, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 127, 134, 140, 142, 175, 225, 238, 802 og 810 har delvist illikvide henlæggelser som følge af ufinansierede forbedringsarbejder.

Afdelingen 306 har delvist illikvide henlæggelser, som følge af pengebindinger i tilgodehavender.

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



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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.

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: 115 og 137.

Følgende afdelinger modtager huslejestøtte fra Landsbyggefonden: 108, 121 og 147.

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



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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.

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 en række afdelinger er det vedtaget, at beboerne kan få udført individuelle forbedringsarbejder (kollektiv råderet) mod en forøgelse af boligafgiften til forrentning og afskrivning på forbedringsarbejderne.

Boligorganisationen tilsigter, at finansieringen af de individuelle forbedringsarbejder primært sker med egne midler alternativt ved optagelse af lån i den enkelte afdeling.

Følgende afdelinger: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 119, 121, 127, 133, 134, 135, 140, 142, 153, 179, 238, 293, 802, 819 og 830 er underfinansieret grundet igangværende forbedringsarbejder vedrørende kollektiv råderet.

Der afvikles løbende over driften.





5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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.

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: 117 og 134.

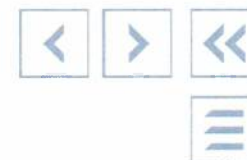
Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt i fornødent omfang at revurdere anvendelsestakten i årets løb i tilknytning til en fornyet gennemgang og prioritering af fornyelses- og vedligeholdelsesarbejderne ud fra nødvendigt udførelsestidspunkt.

Ofte kan forbrug af henlæggelserne til konkrete arbejder fastsat i vedligeholdelsesplanerne ikke umiddelbart sammenholdes med afdelingsbudgetterne, idet igangsætning af arbejderne kan variere over årene. Vi finder, at dette er i overensstemmelse med gældende regler.

Vi har påset, at der for regnskabsåret 2022/23 er udarbejdet 25-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Dette imødekommer kravet om mindst 25-årige vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2022, jf. driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3.

Der er indført tvungen ekstern byggesagkyndig vurdering og gennemgang heraf, mindst hvert 5. år fra 1. januar 2022. Der er i regnskabsåret foretaget ekstern granskning i afdelingerne af Rambøll.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Der lader til, at der er visse uoverensstemmelser mellem boligorganisationens forestilling om, hvordan afdelingerne bør vedligeholdes og driftes og granskerens opfattelse af, hvordan det bør gøres. Derfor har boligorganisationen arrangeret et møde med Rambøll med henblik på en drøftelse af rapporterne.

Landsbyggefonden har oplyst, at resultatet af granskningsrapporterne først bør anvendes internt i boligorganisationen og i dialog med Kommunen, når Landsbyggefondens evaluering og kvalitetssikring af rapporterne har fundet sted. Boligorganisationen vil derfor alene skele til rapporterne ved de kommende bygningsgennemgange.

Vi skal gøre opmærksom på, at der er større henlæggelser på konto 405 end de budgetterede kr. 357 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2023 i følgende afdelinger: 103, 177, 238 og 395.

I øvrige afdelinger svarer konto 405 til den budgetterede sats på kr. 357 pr. lejemålsenhed, eller der er tilstrækkeligt henlagt i 2022/23 til at dække kommende års udgift på forventet kr. 357 pr. lejemålsenhed.

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

Afdelingen har en gammel bygningsrenoveringssag, som sidste år var midlertidig underfinansieret med i alt kr. 14.451.522. I år er der budgetteret afviklet med kr. 14.451.522 fra resultatkontoen. Forbedringsarbejdet er derfor ikke længere underfinansieret.

Afdelingen har et renoveringsprojekt, som stadig er på forstadiet. Tilgangen i året udgør kr. 233.366 som er underfinansieret.

Derudover har afdelingen har en reguleringskontoen som udgør kr. 19.550.006 pr. 30. juni 2023. Landsbyggefonden har godkendt brug af restsaldoen til følgende renoveringsprojekt: fjernvarmerør, glasplader, nye facader, udbedring af tag, solcelleanlæg og nedgravede affaldsanlæg.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 102

Afdelingen har en igangværende byggesag vedrørende nedgravning af affaldsløsninger, tilgangen i året udgør kr. 2.054.976, der er givet tilskud fra Fredensborg Forsyning på kr. 123.280 og afdelingen har egenfinansieret kr. 500.000 i henhold til drift og vedligeholdelsesplanen. Pr. 30 juni 2023 udgør saldoen kr. 1.431.696. Finansiering vil ske ved lån af afdelingens midler. Underfinansieringen afskrives over 10 år fra 2024/25.

Derudover har afdelingen et renoveringsprojekt, som stadig er på forstadiet. Tilgangen i året er kr. 43.750 som er underfinansieret.

AFDELING 103

Afdelingen har en igangværende byggesag vedrørende nedgravning af affaldsløsninger, der er i året er givet tilskud på kr. 123.260 fra Fredensborgforsyning.

Pr. 30. juni 2023 udgør saldoen kr. 1.169.168. Finansiering vil ske ved lån af afdelingens midler. Underfinansieringen afskrives over 10 år fra 2023/24.

Afdelingen har i året opstartet en renoveringssag vedrørende solceller. Tilgangen har været kr. 501.000, som er underfinansieret. Arbejdet er på forstadiet.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 104

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 2.127.261. Der har i året været en tilgang på kr. 1.157.246. 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.

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

AFDELING 106

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 113.572.955. Der har i året været en tilgang på kr. 13.509.118. Skema B er godkendt med indstilling på kr. 103.129.831.

Arbejdet blev afsluttet i februar 2023, afslutning af byggeregnskab afventer. Det er over for os oplyst, at sagen skal finansieres via støttet lån, kapitaltilførsel og huslejestøtte.

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

Afdelingen har fået 1/3 fritagelse for udamortiserede ydelser fra 1. januar 2014, indtil reguleringskontoen er opgjort.

Dispositionsfonden yder afdelingen kr. 1.090.000 i driftsstøtte årligt.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 21.341.254. Reguleringskontoopgørelsen for 2023 er ikke udarbejdet endnu, da der afventes afslutning af byggesagen.

Som følge af forbedringsarbejdets midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide. Der vil blive optaget lån hertil efter afslutning af byggeregnskab som vil dække illikviditeten.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 107

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som vedrører renovering af gårdmiljøet, der pr. 30. juni 2023 udgør kr. 729.563. Der har i året været en tilgang på kr. 356.093. 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.

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

AFDELING 108

Afdelingen har modtaget godkendelse af skema C fra Landsbyggefonden. Det er godkendt at anvende kr. 13.120.000 fra reguleringskontoen til underfinansiering på forbedringsarbejdet vedrørende renovering af tag, facade og badeværelser. Forbedringsarbejdet er derfor ikke længere underfinansieret.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 2.177.586, der er endnu ikke taget stilling til, hvad den resterende del af reguleringskontoen skal anvendes til.

AFDELING 109

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 1.739.398. 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-/renoveringsplan. Uanset om der kommer en helhedsplan eller ej, står afdelingen over for en større renoveringsopgave.

Landsbyggefonden har godkendt revideret oplæg til helhedsplanen i afdelingen

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



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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 anvendes til de ustøttede arbejder, der var indeholdt i den oprindelige indstilling. Der er anvendt for kr. 10.031 i året. Reguleringskontoen udgør herefter kr. 79.998 pr. 30. juni 2023.

Afdelingen har opstartet et forbedringsarbejde i året vedrørende varmeanlæg, som er underfinansieret. Tilgangen i året udgjorde kr. 1.922.847.

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

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.

AFDELING 111

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende badeværelsesrenovering, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 3.824.208. Beløbet er underfinansieret.

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.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 1.000.000, engangstilskud fra dispositionsfondens på kr. 740.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfondens 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 2023 kr. 783.372, der er anvendt kr. 197.324 til forbedringsarbejde vedrørende gårdmiljø i året, hvilket er godkendt af Landsbyggefonden.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 112

Der henstår kr. 1.299.658 på reguleringskontoen pr. 30. juni 2023, hvoraf der i indeværende år er forbrugt kr. 21.422. Det er godkendt af Landsbyggefonden, at saldoen kan anvendes til dækning af diverse ekstraordinære renoveringsudgifter i forbindelse med den fysiske opretning.

Der er modtaget korrigeret driftsstøtte tilsagn hvorved eventuel driftsstøtte afløses af afdelingens fritagelse for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond. Den fritagelse er allerede tilbageført til afdelingen.

AFDELING 113

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 4.876.585, hvoraf tilgangen udgør kr. 3.412.739 i året. 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.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 114

Den kommunale godkendelse af byggeregnskabet er foretaget i regnskabsåret. Lånet til det støttede arbejde er nedbragt i overensstemmelse hermed. Derudover er der lån til ustøttet arbejde med hovedstol på kr. 800.000. Afdelingen er underfinansieret med kr. 68.836 vedrørende det afsluttede byggeri, og der ansøges LBF om afvikling heraf via brug af reguleringskontoen i kommende år.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 2.230.176. Der er anvendt kr. 21.422 til ventilationsarbejde i året. Det er oplyst, at der endnu ikke er ansøgt om tilladelse til anvendelse af kontoen, men at der vil blive ansøgt snarest.

AFDELING 115

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 1.780.853 og er endelig opgjort og godkendt af Landsbyggefonden. Afdelingen har fået fritagelse for udamortiserede ydelser. Indtil reguleringskontoen er endelig opgjort, skal det fulde beløb henlægges til konto 406 i stedet for at blive overført til boligorganisationens dispositionsfond.

Jf. mail fra Landsbyggefonden er det godkendt, at reguleringskontoen kan anvendes til isolering af p-kælder med kr. 300.000 og til delvis finansiering af tagudskiftning i årene 2025/26 med kr. 1.430.853.

AFDELING 121

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende tilgængelighedsboliger, solceller, badeværelsesmodernisering mv., som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 390.317 og har været tilgang i året. Beløbet er underfinansieret.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 35.868.260 på den støttede del. Arbejdet forventes afsluttet i 2024, hvor finansiering vil blive optaget.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 127

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 8.235.398. Tilgangen i året udgør kr. 5.067.902. 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. Afdelingen låner af egne midler frem til hjemtagning af byggelån. Der er behov for genhusning under renoveringen, beboerne vil blive forsøgt genhuset i nærliggende afdelinger.

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

I 2017 blev der foreslået til ekstraordinært afdelingsmøde at etablere en ny datakabling for at kunne tilbyde beboerne billigere og hurtigere internet. Udgifter til etablering af internetkabling 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. april 2019.

AFDELING 134

Afdelingen er underfinansieret med kr. 9.520.333 pr. 30. juni 2023 vedrørende udskiftning af elevatorer. Byggeregnskab er revideret. Der mangler godkendelse fra kommunen, hvorefter finansiering vil optages.

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

AFDELING 135

Afdelingen har opstartet en helhedsplan vedrørende badeværelsesmodernisering, solceller, facadepudsrenovering og 16 tilgængelighedsboliger. Helhedsplanen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 355.226, som har været tilgangen i året. Skema A er godkendt med en samlet anskaffelsessum på kr. 6.729.085 på den støttede del. Arbejdet forventes afsluttet i 2024, hvor finansiering vil blive optaget.

Afdelingens reguleringskontoopgørelse er revideret. Der henstår pr. 30. juni 2023 kr. 5.710.977 på reguleringskontoen.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 137

Afdelingen har sidste år afsluttet et forbedringsarbejde med et byggeregnskab. Den sidste underfinansiering på kr. 280.000 er dækket af egne midler i året, hvorfor der ikke længere er underfinansiering i afdelingen.

Afdelingens reguleringskonto udgør pr. 30. juni 2023 kr. 740.521.

AFDELING 140

Afdelingen har en igangværende bygningsreoveringssag, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 68.178.088. Afdelingen har fået tilsagn om støtte til reoveringen, 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.

Som følge af skader, der ikke var kendte ved skema B, vil skema C overskride de tilladte 2%. Det vedrører udbedring af skimmelsvamp, revnedannelser i betonelementer og ståltegløverliggere samt ommuring af sålbænke, hvor der den 18. december 2013 er fremsendt brev til kommunen om en forventet overskridelse på ca. 9 mio.kr. Overskridelsen er væsentligt større end dette.

Pr. statusdagen er kr. 2.821.770 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 2022 er revideret af os og fremsendes nu til Landsbyggefonden.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2023 kr. 28.659.854.

Det er oplyst, at resultatkontoen forsøges afviklet inden for 5 år, hvilket vurderes realistisk efter huslejestigningen sidste år.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 142

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 3.204.073, hvoraf tilgangen i året udgør kr. 911.762. 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 2023 udgør kr. 2.015.858. 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 forbedringsarbejdernes midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med boligorganisationen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 225

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende skimmelsvamp, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 6.956.490. 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. I år har dispositionsfonden ydet lån på ca. mio. kr. 1.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema B med en samlet anskaffelsessum på kr. 42.217.693 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). Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

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

AFDELING 238

Afdelingen har et igangværende forbedringsarbejde på kr. 806.938 vedrørende molokker. Arbejdet er et krav fra kommunen. Det er finansieret med egne midler og afskrives over 10 år fra 2023/24.

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



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 810

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende renovering af klimaskærme, badeværelse og miljøforbedringer, som pr. 30. juni 2023 udgør kr. 1.425.090.

Skema A er godkendt. 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. Byggesagen forventes afsluttet i 2024/25.

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

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 2023 derfor fortsat underfinansieret med kr. 205.987. Vi har fået oplyst, at den endelige finansiering sker, når skema C er godkendt af Københavns Kommune.

Afdelingen har manglet likviditet, grundet mange udgifter, som der ikke har været sparet op til. Afdelingen har fået lån i dispositionsfonden, for at indfri den negative mellemregning. Dette er godkendt af bestyrelsen den 24. august 2023. Tilbagebetalingen i afdelingen vil medføre en lejestigning på 2% fra 2024/25.



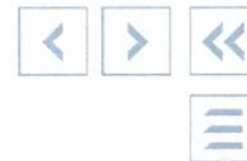
5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

5.3 Afdelinger under opførelse

Boligorganisationen har igangværende byggerier i afdeling 125 Astas Have. Der er modtaget tilsagn om støtte til opførelse af 31 familieboliger med en samlet anskaffelsestotal 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.

Ejendommens foreløbige anskaffelsestotal kan ikke umiddelbart tages som udtryk for de pr. 30. juni 2023 faktisk påløbne udgifter, ligesom indregnede forpligtelser kan afvige fra afdelingens faktiske forpligtelser pr. 30. juni 2023, idet regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.



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 forvaltningen/egenkontrollen, som er beskrevet og udført i 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 2022/23. 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 forretningsgangen, herunder risikovurdering for fraflyttere og flytteopkrævning.

Målsætningsprogrammet for 2021-2025 er nærmere beskrevet i afsnit 6.3.1.



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.1. Målsætninger

Boligorganisationens bestyrelse har udarbejdet et målsætningsprogram og handleplan for perioden 2021-2025, herunder forvaltningsrelaterede 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 forvaltningen/egenkontrollen.

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



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

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 | 99 % |
| • 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. | 99 % |
| • 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 | 100 % |



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Beboerdemokrati. Målet er, at:

- | | |
|--|------|
| • Styrke afdelingsbestyrelses medlemmers kompetencer og kvalifikationer | 50 % |
| • 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 | 99 % |
| • 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 | 90 % |
| • Der tages fremtidssikrede beslutninger fx i forbindelse med renoveringssager og vedligeholdelsesarbejder | 99 % |



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Nybyggeri. Målet er, at:

- Skabe 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 60 %

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 50 %
- VIBO skal kommunikere om værdien og resultaterne af vores demokrati 40 %
- 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 50 %
 - At have fokus på effektiv drift og administration 50 %
 - At have fokus på afdelinger med udlægningsvanskeligheder 70 %
 - At sikre en jævn huslejudvikling 99 %
 - Kortlægning af ressourceforbrug 99 %



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har konstateret, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Forretningsgangsbeskrivelserne indeholder en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde samt en forklaring af, hvilke interne kontroller der er indarbejdet for at afdække de identificerede risici bedst muligt.

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.



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

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 og gule afdelinger.

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

Boligorganisationen foretager ligeledes benchmarkanalyser af afdelingernes huslejeniveau, herunder huslejebudgetter.

Tal fra Bolig- og Planstyrelsen viser, at afdelingerne har et overordnet besparelspotentiale på renovation, forsikring og el.

Boligorganisationen har derfor haft fokus på effektivisering af følgende områder:

- Analyse af udgifterne til renovation samt antallet af renovationsbeholdere i afdelingerne
- Udbud af forsikring før tid grundet varsling af stigning samt undersøgelse af differentieret selvrisko i den enkelte afdeling
- Udskiftning til LED-pærer
- Etablering af solceller til elforsyning på fællesarealer samt til supplement til elforsyningen i boligerne
- Samdrift med andre boligselskaber til levering og montering af vand- og varmemålere samt udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.
- 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.

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



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

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:

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2022/23 (årligt)
Juridisk-kritisk revision	Procedurer for udlejning og husleje-opkrævning	Indkøb og kreditorer	Løn- og ansættelses-mæssige dispositioner	Procedurer for fraflyttere og flytte-opkrævning	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb og kreditorer	Aktivitets- og ressourcestyring	Mål- og resultatstyring	Styring af tilskuds-ordninger

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Procedurer for fraflyttere og flytteopkrævning

Forvaltningsrevision: Mål- og resultatstyring

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





6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Procedurer for fraflyttere og flytteopkrævning

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende fraflytning og flytteopkrævning. Vi har stikprøvevis påset rettidig flyttesyn, herunder udarbejdelse af fraflytningsrapport samt udarbejdelse af flytteopgørelser hertil.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

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.

Vi har påset boligorganisationens prognose for dispositionsfonden over de kommende 10 år.

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.

Mål- og resultatstyring

Boligorganisationens mål- og resultatstyring tager udgangspunkt i den udførte økonomistyring og egenkontrol.

Vi har konstateret, at der foretages løbende afstemninger og kvartalsvis økonomisk afrapportering for boligorganisationen som en del af økonomistyringen. Der er desuden udarbejdet prognoser for udviklingen i dispositionsfonden og trækningretten. Disse værktøjer vurderes at medvirke til en fornuftig mål- og resultatstyring i boligorganisationen.

Styring af tilskudsordninger

Vi har gennemgået boligorganisationens beslutningsprocedurer for tilskud.

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

Vi har i forbindelse med den udførte forvaltningsrevision ikke konstateret forhold, der giver anledning til øvrige bemærkninger.



7. Afslutning

7.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

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:

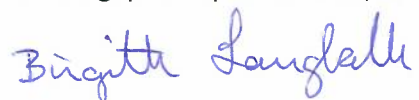
- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 26. oktober 2023
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

8. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 26. oktober 2023.



Birgitte Langballe
formand



Frank Jensen
næstformand



Ismet Dzemaili

Flemming Kristensen

Lone Karas Heftholm



Tina Belsø



Lisa Andersen

Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Bemærkninger af væsentlig karakter, som kan have betydning for vores revisionspåtegning



Gul farve: Bemærkninger, der kræver opmærksomhed, men som ikke har betydning for vores revisionspåtegning



Grøn farve: Ingen bemærkninger