

ÅRSBERETNING 2020

for Boligforeningen VIBO for perioden 2019 – 2020



VIBO



INDHOLD

Indhold	2
Det forløbne år	3
Målsætningsprogram og handleplan 2021 - 2025	7
Samarbejdet med BL og kommunerne	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	22
Status for udlejning	24
Kommunal anvisning	25
Økonomisk beretning	26
Uafhængig revisorerklæring	30

FORSIDE

VIBO afdeling 125, Astatas Have.
Tegning: VIBO



VIBOs organisationsbestyrelse – Bestyrelsen har i beretningsåret haft følgende sammensætning: Start øverst fra højre mod venstre: Jackie Lauridsen – formand (afd. 134), Flemming Kristensen – bestyrelsesmedlem (afd. 135), Lone Karas Heftholm – bestyrelsesmedlem (afd. 142), Frank Jensen – bestyrelsesmedlem (afd. 114), Birgitte Langballe – næstformand (afd. 107), Ismet Dzemaili – bestyrelsesmedlem (afd. 810) og Lisa Andersen – medarbejderrepræsentant VIBO. **Foto: VIBO**

DET FORLØBNE ÅR

Organisationsbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet den 28. november 2019 blev Birgitte Langballe genvalgt som næstformand i VIBO, og bestyrelsesmedlem Kurt Steinfeldt Hansen blev ligeledes genvalgt.

Peter Schneider, afd. 106 havde efter mange år i VIBOs organisationsbestyrelse valgt ikke at genopstille, og i stedet blev Flemming Kristensen, afd. 135 valgt som bestyrelsesmedlem i organisationsbestyrelsen.

Medarbejderrepræsentant Lisa Andersen blev genvalgt.

Organisationsbestyrelsens sammensætning bestod således efter det ordinære repræsentantskabsmøde af formand Jackie Lauridsen, afd. 134, næstformand Birgitte Langballe, afd. 107, bestyrelsesmedlemmerne Frank Jensen, afd. 114, Mohamed Siam, afd. 113, Kurt Steinfeldt Hansen, afd. 155 og Flemming Kristensen, afd. 135, samt medarbejderrepræsentant Lisa Andersen.

Det var med stor sorg, at vi fik meddelelse om, at organisationsbestyrelsesmedlem Mohamed Siam i sit "andet" hjemland Egypten var afgået ved døden den 15. januar 2020. Mohamed Siam var meget engageret i bestyrelsesarbejdet både i organisationsbestyrelsen, som afdelingsbestyrelsesformand i afd. 113 i Holmbladsgade og i forbindelse med sit arbejde i BL's 1. kreds.

Ismet Dzemaili, afd. 810 som på det ordinære repræsentantskabsmøde blev valgt som 1. suppleant, indtrådte den 23. januar 2020 i organisationsbestyrelsen i stedet for Mohamed Siam.

Bestyrelsesmedlem Kurts Steinfeldt Hansen valgte at udtræde af VIBOs organisationsbestyrelse ved udgangen af august måned 2020, og 2. suppleant Lone Karas Heftholm, afd. 142 indtrådte den 1. september 2020 i organisationsbestyrelsen.

Et år med corona

2020 har på alle måder været præget af, at Danmark i marts måned 2020 blev ramt af en pandemi, som medførte, at regeringen lukkede Danmark ned.

For de ansatte betød det, at man meget hurtigt i marts måned lukkede store dele af VIBOs ned. Det var fra starten en intention fra organisationsbestyrelsens side, at nedlukningen skulle ske med færrest mulige gener for VIBOs beboere, samtidig med at man skulle overholde de retningslinjer, der var udstukket af sundhedsmyndighederne.

Hjemmearbejdspladser blev en del af VIBOs hverdag, og der blev indført restriktioner i forbindelse med driftsmedarbejdernes og de boligsociale medarbejders arbejde i afdelingerne.

For afdelingernes vedkommende måtte enkelte afdelingsmøder udskydes, klubvirksomhed lukkes ned, og ekskursioner samt andre arrangementer måtte aflyses.

De fleste af organisationsbestyrelsens planlagte arrangementer, møder og kurser er blevet aflyst eller udskudt, hvilket omfatter både temamøder, kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og den årlige konference for VIBOs afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Corona har sat turbo på digitaliseringen. Således er den digitale kommunikation blevet øget markant, siden corona i marts måned lukkede Danmark ned. Telefon, mail og digitale møder har afløst fysiske møder. Selvom manglen ved fysiske møder har sine ulemper, er det en mulighed, som vi i den aktuelle situation nødvendigvis må gøre brug af.

VIBOs arbejdsmiljøudvalg har løbende fulgt situationen og gør det fortsat, således at de foranstaltninger, der sker i VIBO, for i videst muligt omfang at undgå smitte med coronavirus, sker på et forsvarligt grundlag. Dette gælder både foranstaltninger for ansatte og for de aktiviteter, der sker i afdelingerne og ikke mindst for den måde, som vi afholder møder. Også klubvirksomhed og arrangementer i afdelingerne er omfattet af restriktioner, som løbende vurderes i VIBOs administration og arbejdsmiljøudvalg.

Alle havde en forhåbning om, at der efter sommerferien 2020 ville indtræde normale tilstande med hensyn til corona, hvilket vi med de sidste meldinger fra sundhedsmyndighederne nu ved, ikke er tilfældet. Organisationsbestyrelsen håber på, at vi i 2021 igen kan afholde møder og genoptage den erfaringsudveksling og det beboerdemokratiske sammenhold, som er unikt i VIBO.

Arbejdet i VIBOs udvalg

Byggeudvalget

Regeringens "grønne" boligaftale i maj 2020 om brug af Landsbyggefondens penge har sat skub i de planlagte renoveringer af en lang række af VIBOs afdelinger.

Det drejer sig om ansøgninger, som efter VIBOs mening har ligget til godkendelse i Landsbyggefonden i alt for lang tid, men som nu endelig er blevet godkendt.

Sagerne, som omhandler VIBO afd. 104, 107, 109, 111, 113, 121, 127, 135, 142, 175 og 810 behandles dels i VIBOs byggeudvalg dels som en tilskudssag i VIBOs bestyrelse.

I og med at der er vedtaget en grøn boligaftale, skal de berørte afdelinger have en grøn screening, som skal indgå i renoveringen.

Byggeudvalget følger sagerne tæt, og der er i beretningen beskrevet nærmere, hvad der sker i de enkelte sager.

For så vidt angår nybyggeri, deltager VIBO fortsat i konkurrencer og forsøger at få del i det almene nybyggeri, som kommunerne udbyder. Desværre udbydes alt for lidt alment byggeri fra kommunernes side, som pt. prioriterer privat byggeri højere end flere almene boliger.

Informationsudvalget

I informationsudvalget har digitalisering været et pejlemærke for udvalgets arbejde.

Digital kommunikation, beboerweb, afdelingsbestyrelsesweb, ansøgerweb og VIBOs hjemmeside har haft særlig opmærksomhed med en målsætning om, at der med et øget fokus på digitalisering også følger en øget fokusering på digital kommunikation.



Udvalget arbejder videre på at øge informations- og kommunikationsindsatsen i VIBO.

Udvalget for uddannelse og boligsocialt arbejde

Udvalgets arbejde har dels været præget af de desværre alt for mange aflysninger af de arrangementer/kurser og konferencer, der var planlagt til afholdelse i 2020, men også at det faktisk lykkedes at afholde to succesfulde formandsmøder, hvor der dels var spændende emner dels god erfaringsudveksling.

Udvalgets arbejde er endvidere præget af, at der er betydeligt færre midler end hidtil til det boligsociale arbejde. Midlerne fra Landsbyggefonden er reduceret fra 240 mio. kr. til 140 mio. kr., og det kan mærkes.

Situationen med hensyn til det fremtidige boligsociale arbejde følges tæt både i udvalget og i organisationsbestyrelsen.

Driftsudvalget

Udvalgets arbejde er fortsat at have fokus på, at driften i VIBO skal være effektiv, uden at det går ud over kvaliteten.

Ny lovgivning drøftes løbende ikke mindst krav om 30 års vedligeholdelsesplaner samt krav om ekstern bygningsgennemgang.

Det er fortsat et must, at flest mulige beslutninger tages lokalt, samt at der er fokus på, at beboernes mulighed for at kunne præge deres bolig skal være størst mulig.

Som et nyt tiltag drøftes indførelse af fleksibel kontortid, som tilgodeser en mere fleksibel mulighed for beboerne for kontakt med afdelingens ejendomsmester.

Nyt målsætningsprogram

VIBOs repræsentantskab nedsatte på det ordinære repræsentantskabsmøde et målsætningsudvalg, der havde til opgave at udarbejde et nyt målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025.

Efter en række møder foreligger der nu et forslag, som skal behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde den 26. november 2020. Udvalget har ud over et nyt mål-

sætningsprogram også udarbejdet forslag til en revision af VIBOs mission og vision samt VIBOs værdier.

Som indledning til VIBOs målsætningsprogram 2021 – 2025 er der et forslag til, at hele programmet indledes med følgende:

”Beboerdemokratiet er det bærende element for VIBOs virke, og det er beboernes repræsentanter, der udgør den øverste myndighed.”

Organisationsbestyrelsen takker for det arbejde, som arbejdsgruppen har udført i forbindelse med at udarbejde et oplæg til repræsentantskabets behandling på det ordinære repræsentantskabsmøde den 26. november 2020.

Læs mere på side 7 om forslaget til nyt målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025.

Boligpolitik

Regeringens grønne boligpakke, som blev indgået i maj 2020, er et tiltrængt løft til at få udført de helt nødvendige renoveringer i de almene boligafdelinger.

30,2 mia. kr. blev der afsat, som er en kraftig udvidelse af den pulje, der oprindeligt var afsat til renoveringer.

Boligminister Kaare Dybvad Bæk udtalte i forbindelse med præsentationen af boligaftalen, at ”der er tale om den største investering i den almene boligsektor nogensinde.”

Målene i boligaftalen er bl.a. at sikre sunde boliger og desuden at holde gang i dansk økonomi og stimulere beskæftigelsen i kølvandet på coronakrisen.

I og med at der er boligafdelinger, der har stået i kø i mere end 10 år, er det glædeligt, at den almene boligsektor får et løft, udtaler Landsbyggefonden.

VIBOs organisationsbestyrelse deler glæden ved boligaftalen, som fortsat medfører, at der gives penge til den boligsociale indsats dog et reduceret beløb i forhold til tidligere.

Vedr. ghettosituationen er VIBOs afd. 106 og Bo-Vitas afdeling "den grønne trekant" i Sigynsgade på Nørrebro, fortsat på regeringens liste over ghettoer. Situationen for afdelingen er alvorlig, idet corona på trods af rigtig mange tiltag kan medføre, at afdelingen klassificeres som en hård ghetto i december 2021. Der arbejdes fortsat i samarbejde med Københavns Kommune og Bo-Vita på, at nøgletallene for afdelingen forbedres, således at afdelingen undgår at blive en hård ghetto i december 2021, hvilket bakkes op af VIBOs organisationsbestyrelse.

Fremtiden

Organisationsbestyrelsens pejlemærker for den kommende periode vil være:

- Udarbejdelse af handlingsplan for nyt målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025
- Fortsat udvikling af beboerdemokratiet i VIBO
- Fokus på gensidig erfaringsudveksling
- Styrkelse af VIBOs digitaliserings- og kommunikationsstrategi
- Fortsat fokus på effektiv drift under hensyntagen til det lokale beboerdemokrati

- Tilse at kommende renoveringer sker med behørig hensyn til beboernes ønsker og behov
- Tilvækst af nye almene boliger via nybyggeri.

Det har på mange måder været et anderledes år, men også udfordrende med hensyn til, hvorledes vi forholder os til en helt ekstraordinær situation, hvor regeringen valgte, at Danmark skulle lukke ned på grund af en coronavirus, som fortsat er en pandemi, der i høj grad præger alles hverdag.

VIBO har som selskab og organisation klaret sig rigtig godt gennem forårets, sommerens og efterårets udfordringer, hvor vi hele vejen har indrettet os efter sundhedsmyndighedernes henstillinger.

Tak til jer alle både beboerdemokrater og medarbejdere for indsatsen med at få VIBO til fortsat at fungere på trods af de udfordringer, som coronavirus har medført.

God læselyst på de kommende sider, hvor I kan læse mere om aktiviteterne i det forløbne år.

Organisationsbestyrelsen
Jackie Lauridsen, formand



Bestyrelsen på deres årlige konference. Foto: VIBO



MÅLSÆTNINGSPROGRAM OG HANDLEPLAN 2021 – 2025

På repræsentantskabsmødet den 28. november 2019 blev der nedsat et målsætningsudvalg, der havde til opgave at udarbejde et oplæg til målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025.

Udvalget bestod oprindeligt af Jackie Lauridsen, formand i VIBO, Birgitte Langballe, næstformand i organisationsbestyrelsen, Kurt Steinfeldt Hansen, organisationsbestyrelsesmedlem, Peter Vilain, afd. 103, John Christensen, afd. 118, Susanne Raja, afd. 199 samt Henrik Nielsen og Kaare Vestermann fra VIBOs administration. Susanne Raja og Kurt Steinfeldt Hansen er efterfølgende udtrådt af udvalget.

Møderne i udvalget har resulteret i et oplæg til målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025, som skal drøftes og behandles på VIBOs ordinære repræsentantskabsmøde den 26. november 2020. Udvalget har valgt udover handlingsprogrammet også at komme med et oplæg til justering af VIBOs vision og mission samt VIBOs værdier.

Udvalgets forslag er, at der i VIBO skal være et værdigrundlag, der bygger på overskrifterne:

- Rummelighed
- Tryghed
- Helhedssyn
- Nærhed
- Forandringsskabende
- Kvalitet.

For så vidt angår målsætningsprogrammet, har dette følgende overskrifter, som bygger videre på tidligere års fokuspunkter:

- Alment samfundsansvar – ASA
- Beboerdemokrati
- Kvalitet
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering.

Målsætningsudvalget har i forbindelse med arbejdet med at udforme et nyt målsætningsprogram haft følgende pejlemærker indenfor de enkelte områder:

Alment samfundsansvar

VIBO skal fortsat have fokus på, at vi som almen boligorganisation skal være bevidste om, at vi i vores virke skal have øje for at være vores samfundsansvar bevidst. Dette gælder i forbindelse med vores udlejningsaftaler, hvor der fortsat skal være boliger til de svageste i vores samfund, ligesom vi skal være bevidste om ressourceforbrug og bæredygtighed.

Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er det bærende element i VIBO og skal have 100% fokus i den kommende periode, ikke mindst set i lyset af at coronakrisen i 2020 i nogen grad har sat beboerdemokratiet på stand-by. Vores nye målsætningsprogram skal sætte fornyet tryk på udvikling af beboerdemokratiet i VIBO.

Kvalitetsmålsætning

Kvalitet skal fortsat være et pejlemærke i VIBO, og det lokale beboerdemokrati i den enkelte afdeling skal have muligheden for at vælge kvalitet frem for kvantitet. VIBOs handleplaner indenfor kvalitetsmål skal afspejle dette, og hvor fokus både er rettet mod den enkelte afdeling og mod den enkelte beboer.

Nybyggeri

VIBO skal arbejde for tilvækst via nybyggeri, hvilket fortsat skal være et pejlemærke i vores virke.

Kommunikation

Kommunikation vil være et fokusområde, og målsætningsprogrammet skal afspejle, at VIBOs kommunikation både skal være oplysende, og at information om VIBO skal være let tilgængelig.

Administrativ fokusering

Effektiv drift er fortsat på dagsordenen, og der skal i den kommende periode fortsat ske en optimering af arbejds-gange og udnyttelse af ressourcer.

Organisationsbestyrelsen vil, når målsætningsprogrammet er vedtaget, udarbejde handleplaner, der understøtter opfyldelse af målsætningsprogrammets delmål.

SAMARBEJDET MED BL OG KOMMUNERNE

Samarbejdet med BL

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

- Kreds 1 omfatter VIBOs afdelinger i København og Frederiksberg
- Kreds 2 omfatter VIBOs afdelinger i Fredensborg, Hillerød og Gribskov
- Kreds 9 omfatter VIBOs afdelinger i Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby.

I BL's 1. kreds er VIBO fortsat stærkt repræsenteret, hvor VIBO frem til kredsvalgmodet den 3. november 2020 havde to kredsrepræsentanter samt næstformandsposten. På kredsvalgmodet den 3. november 2020 blev Birgitte Langballe og Ismet Dzemaili valgt som kredsrepræsentanter. Kaare Vestermann og John Christensen afd. 118, blev valgt som suppleanter, og VIBO er således også i den kommende periode stærkt repræsenteret i BL's 1. kreds.

BL og coronasituationen

En stor del af BL's virke i 2020 har drejet sig om løbende information om, hvorledes boligorganisationerne skal forholde sig til den igangværende coronapandemi.

BL's nyhedsbrev BL Informer har kunnet læses på BL's hjemmeside og har været en uvurderlig informationskilde ifm., hvorledes den almene boligsektor skal håndtere afholdelse af afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder i forhold til forsamlingsforbuddet.

BL opretholder på deres hjemmeside et særligt "Corona-site", hvor der løbende opdateres spørgsmål og svar om coronasituationen.

BL og ghettos i Danmark

BL har i juni 2020 udarbejdet en BL-analyse; "Flere ghettos som følge af coronakrisen".

Analysen konkluderer, at den stigende arbejdsløshed, der sker som følge af coronakrisen, kan føre til, at flere almene boligområder ender på ghettolisten.

Udover at der er iværksat en helt særskilt akutindsats for VIBO, afd. 106 i Sigynsgade på Nørrebro, som risikerer at blive en hård ghetto i december 2021, angiver analysen, at der skal holdes øje med situationen i VIBOs afdelinger i Charlotteager i Hedehusene og i Nivå.

For at modvirke ghettoiseringer samt fremme en varieret beboersammensætning er der via samarbejdet med BL indgået udlejningsaftaler i København, Frederiksberg, Høje-Taastrup og Fredensborg Kommune, og der er herudover indgået separate udlejningsaftaler med de øvrige kommuner, hvor VIBO er repræsenteret.

Udlejningsaftalerne regulerer kommunernes anvisningsret samt giver VIBO mulighed for at udleje efter fleksible udlejningskriterier.

Aftalerne justeres løbende dels i samarbejde med kommunerne dels i samarbejde med de øvrige boligorganisationer indenfor den enkelte kommune.

BL som arbejdsgiverorganisation

Overenskomstfornyelserne for henholdsvis HK, ejendomsfunktionærerne, akademikergruppen samt inspektørerne varetages på vegne af BL af Dansk Erhverv.

Forhandlingerne har resulteret i 3-årige overenskomst-aftaler for henholdsvis HK-gruppen samt for ejendomsfunktionærerne.

Overenskomstresultatet, som er godkendt af de respektive faggrupper og arbejdsgiversiden, har virkning fra marts måned 2020 for ejendomsfunktionærerne og fra april 2020 for HK-gruppen.

Der foreligger endnu ikke et godkendt forhandlingsresultat for akademikergruppen og inspektørgruppen.

Ud over forhandling af overenskomsterne har både BL og Dansk Erhverv løbende tilbud indenfor efteruddannelse for både ansatte og valgte samt tilbud om gensidig erfaringsudveksling i forskellige netværksgrupper.



Samarbejdet med kommunerne herunder effektiv drift

Styringsdialogen med kommunerne har i år været præget af coronasituationen.

Dels har Københavns Kommune – som VIBOs tilsynskommune – grundet corona udskudt styringsdialog 2020 til 2021, dels har enkelte kommuner valgt at afholde styringsdialogmødet via Skype som et digitalt møde.

Uanset udskydelse og form har fokus været på emnerne beboersammensætning, ghettoisering, udlejningsaftaler og effektiv drift.

Vedrørende effektiv drift udløber den effektiviseringsaftale, som er indgået mellem BL, KL og regeringen i 2020.

Aftalen indeholder et krav om, at den almene boligsektor skal effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020. Det er således ikke den enkelte afdeling eller boligorganisation, der nødvendigvis skal effektivisere men sektoren som helhed.

Det endelige resultat foreligger først i 2021 efter aflæggelse af regnskaberne 2020, men både regering og BL's beregninger viser, at målet er nået og mere til.

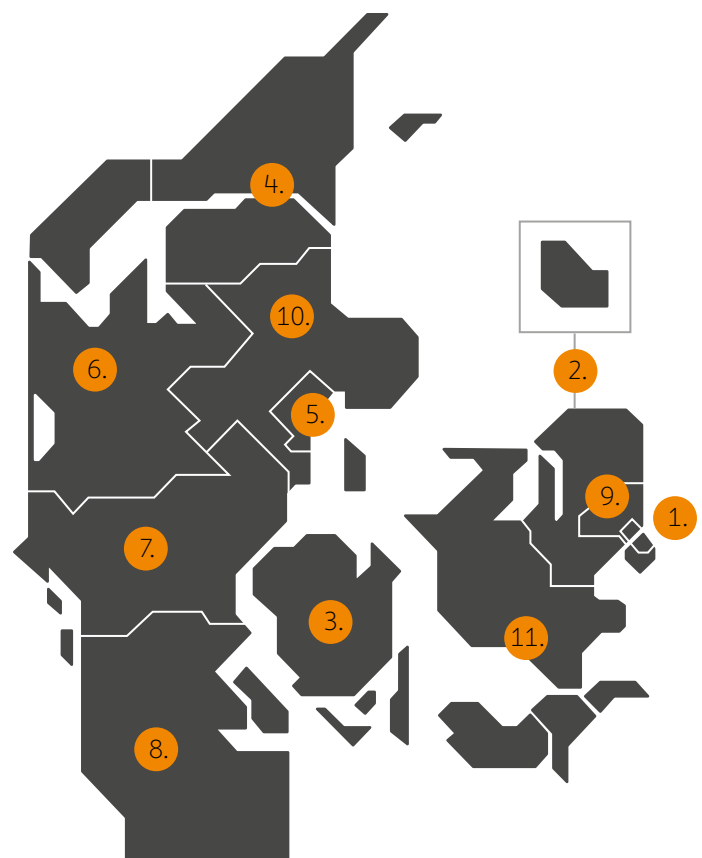
Allerede i 2019 kunne det opgøres, at den almene sektor som helhed havde effektiviseret for 1,7 mia. kr.

For VIBOs vedkommende har effektivitet nu i en længere periode været på dagsordenen, og uagtet resultatet på de enkelte konti er resultatet værd at bemærke.

Den gennemsnitlige huslejestigning i VIBO i perioden 2014 til 2020 har været på 4,5%, hvilket er langt under både pristal og lønudviklingen i perioden.

Organisationsbestyrelsen har i forbindelse med forslag til nyt målsætningsprogram fortsat effektiv drift på dagsordenen, hvilket medfører, at VIBO også fremadrettet bevidst vil arbejde på via benchmark at skabe et grundlag for fortsat effektivisering af VIBO.

BL's 11 kredse:



VIBOS INITIATIV- OG FRIVILLIGPRISER

På repræsentantskabsmødet i november 2019 blev VIBOs initiativ- og frivilligpriser uddelt. Priserne har til formål at sætte fokus på de positive aktiviteter og projekter, der foregår i VIBOs afdelinger samt at sikre, at andre afdelinger kan bruge aktiviteterne og projekterne som inspiration.

Initiativprisen 2019 gik til hhv. afd. 133, Skotlandsgade på Amager, som modtog et beløb på 20.000 kr., afd. 111, Hjørnevænget på Amager, som modtog et beløb på 15.000 kr. samt afd. 114, Lersfsgade på Amager, som modtog et beløb på 15.000 kr. Afd. 133, Skotlandsgade vandt prisen for det gode samarbejde og sammenhold samt den store og hurtige indsats for at hjælpe hinanden efter branden i af-

delingen den 22. juni 2019. Afd. 111, Hjørnevænget vandt prisen for afdelingens mange beboerarrangementer, som har stor tilslutning. Endelig vandt afd. 114, Lersfsgade prisen for det mangeårige arbejde med at skabe aktiviteter for beboerne på tværs af alder og etnicitet.

Frivilligprisen 2019 gik til beboerne Gitte Sørensen og Stella Andersen fra afd. 133, Skotlandsgade for deres store indsats med at støtte beboerne i afdelingen efter branden den 22. juni 2019. Det var deres store indsats med at vejlede og registrere de ramte beboere samt deres initiativ til at oprette en Facebookgruppe og en indsamling af donationer til de berørte beboere, der gjorde, at de vandt prisen.



Afd. 133, Skotlandsgade, modtog initiativpris 2019.
Foto: VIBO



Afd. 114, Lersfsgade, modtog initiativpris 2019.
Foto: VIBO



Afd. 111, Hjørnevænget, modtog initiativpris 2019.
Foto: VIBO



Gitte Sørensen og Stella Andersen, afd. 133, Skotlandsgade, modtog frivilligprisen 2019. Foto: VIBO



ERFARINGSUDVEKSLING OG NY VIDEN

Det er vigtigt for beboerdemokratiet, at der både er erfaringsudveksling og mulighed for at få ny viden. Derfor har VIBO tradition for at skabe forskellige rammer, hvor afdelingsbestyrelserne har mulighed for at møde hinanden, udveksle erfaringer og få ny viden. Som på så mange andre områder har den særlige coronasituation, dog resulteret i aflysninger af arrangementer og fysiske møder.

Formandsmøder

Der har i årets løb været afholdt 2 formandsmøder.

Det første formandsmøde den 10. marts 2020 handlede om ladestandere til elbiler. Ejeren af City Teknik, H.C. Jensen fortalte om muligheder og opmærksomhedspunkter i forbindelse med etablering af ladestandere på boligafdelingers matrikel. Kaare Vestermann informerede om udlejningsaftalen med Københavns Kommune, og hvilken betydning den har for VIBO. Endvidere blev de punkter, som deltagerne havde bidraget med, drøftet.

Andet formandsmøde den 8. september 2020 handlede om antenneanlæg og internet. Thomas Brandt-Knudsen fra firmaet Karobella orienterede om, hvad der rører sig på markedet samt hvordan, man kommer videre med undersøgelser af eventuelle alternativer til afdelingernes nuværende løsning. Der blev yderligere drøftet fleksibel kontortid, og hvorvidt det er hensigtsmæssigt at ændre ejendomskontorenes træffetid. Endeligt blev de punkter, der var foreslået drøftet af formændene, behandlet.

Temamøder

Der har i det forløbne år været planlagt afholdelse af 3 temamøder i VIBO, hvoraf det ene skulle være en ekskursion.

- Temamødet den 18. februar 2020 handlede om evaluering af boligsociale projekter. Dette møde blev dog aflyst grundet manglende tilmeldinger.
- Temamødet den 9. juni 2020 med emnet børnedemokrati og effektiv drift blev aflyst på grund af situationen med corona. Ligeledes blev ekskursionen den 29. august 2020 aflyst pga. coronasituationen.

Kurser

Der har i det indeværende år været planlagt 3 kurser for VIBOs afdelingsbestyrelser.

- Kursus i konflikthåndtering, som skulle være afholdt den 31. marts 2020, blev aflyst på grund af coronasituationen.
- Kursus for nye bestyrelsesmedlemmer, som skulle afholdes den 17. og 18. april 2020, blev udsat til foråret 2021 på grund af coronasituationen.
- Kursus i afdelingshjemmesider den 27. oktober 2020 blev ligeledes udsat til 2021 grundet coronasituationen.

Almene bolig dage

De almene bolig dage, som skulle være afholdt den 11. og 12. september 2020, blev på grund af coronasituationen aflyst og blev i første omgang udsat til 2021. BL har meddelt, at Almene Bolig dage 2021 også aflyses, hvorefter BL planlægger, at almene bolig dage afholdes i 2023.

Konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Konferencen for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, som skulle have været afholdt den 2. og 3. oktober 2020, måtte grundet coronasituationen desværre aflyses. På afdelingsbestyrelseskonferencen havde det været planen, at arbejdsgruppen for udarbejdelse af et forslag til nyt målsætningsprogram for VIBO 2021 – 2025 skulle have fremlagt resultatet af arbejdsgruppens arbejde. I stedet orienterede arbejdsgruppen om forslaget til et nyt målsætningsprogram på et temamøde i november 2020, hvor arbejdsgruppen gennemgik gruppens forslag til ny mission og vision for VIBO, nye værdier, samt gruppens forslag til målsætninger.

DIGITALISERINGS- OG KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

VIBOs strategi for at fremme digitalisering har resulteret i øget brug af web-pladformer som kommunikationsmiddel. I 2020 er de nuværende pladformer blevet opdateret med hensyn til layout og brugervenlighed.

Web – beboer

Pladformen giver den enkelte beboer mulighed for at hente oplysninger om deres bolig:

- Dokumenter f.eks. lejekontrakt, husdyrstilladelse og fremlejeaftale
- Optrækninger og betalinger
- Energi- og vaskeforbrug
- Diverse ansøgningskemaer
- Kontaktoplysninger.

Web – afdelingsbestyrelse

Pladformen giver afdelingsbestyrelsen mulighed for at se regnskabstal ved online adgang til VIBOs administrative system og er herudover dokumentarkiv.

Web - venteliste

Pladformen er en selvbetjeningspladform for boligsøgende:

- Information om VIBOs boliger/afdelinger
- Redigere boligønsker
- Placering på venteliste
- Rette stamoplysninger.

Digital indkaldelse til møder

Den 24. september 2020 blev der afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i VIBO. Der blev stillet forslag til ændring af VIBOs vedtægter for at fremme digital kommunikation i forbindelse med indkaldelse til henholdsvis repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder.

Forslaget blev vedtaget, men på grund af antallet af fremmødte var forsamlingen ikke beslutningsdygtig, og der blev derfor indkaldt til nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. september 2020, hvor ændring af vedtægterne blev endeligt vedtaget.

I 2021 tages nye initiativer for at fremme digital kommunikation i VIBO

Web – beboer videreudvikles til en app-løsning, således at digital kommunikation mellem den enkelte beboer og VIBO forbedres og forenkles.

Udover mail, som fortsat i 2021 i vid udstrækning vil blive anvendt, når der kommunikeres mellem afdelingsbestyrelse, beboere, ansøgere og VIBO, arbejdes der på løsninger, som kan supplere denne form for kommunikation. Det drejer sig om:

- Forbedret og mere brugervenlig beboer-web, som muliggør tovejskommunikation og brug af standardblanketter ifm. ansøgninger såsom husdyrstilladelser, hel-/delvis fremleje, fremsendelse af forbrugsregnskaber, flytteopgørelser mv.
- Mere informativ afdelingsbestyrelses-web, hvor afdelingsbestyrelserne får adgang til endnu mere information via en digital pladform.
- Ny forbedret ansøger-web, som muliggør en større grad af selvbetjening ifm. søgning af en bolig i VIBO.
- Anvendelse af e-Boks ved fremsendelse af officielle dokumenter, som i dag må sendes med anbefalet post.
- Anvendelse af NemKonto ved overførsel af overskydende beløb ifm. fraflytning eller andre pengeoverførsler fra VIBO til en beboer.

Forud for implementering af øget digital kommunikation i VIBO 2021 skal der udsendes en skrivelse om, at digital kommunikation fremover vil blive anvendt således, at de beboere, som er fritaget for digital kommunikation – efter lov om Digital Post fra offentlig afsender, også kan blive fritaget for dette i VIBO.

I forbindelse med regeringens ønske om øget digitalisering påregnes det, at lovgivningen inden for en kort årrække vil tillade digital kommunikation i den almene sektor, og at almene boligorganisationer ligestilles med offentlige myndigheder.



HANDLEPLAN FOR EGENKONTROL, ANALYSE OG EFFEKTIVISERINGSTILTAG

Ud fra den seneste benchmarkanalyse-rapport modtaget fra effektivitetsenheden i februar 2020, (en enhed under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som skal fremme effektiviteten i den almene sektor), har VIBO udarbejdet en oversigt over udgiftsniveau for samtlige afdelinger, opgjort på kontoniveau – med mulig besparelspotentiale – på de konti, som effektivitetsenheden måler på. Sideløbende er der foretaget analyser på kontoniveau med tilsvarende afdelinger ud fra Landsbyggefondens tvillingværktøj.

Benchmarkanalyserne er gennemgået med VIBOs drift samt med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med årgennemgange i afdelingerne. Der arbejdes med en mål-sætning om, at udgiftsniveauet så vidt muligt styres hen imod gennemsnitspriseniveauet for Region Hovedstaden og/eller den pågældende kommune.

Der har i perioden været særligt fokus på afdelingernes konti 110, forsikringer og 114, renholdelse. Her har der ud fra benchmarkanalyserne været udarbejdet tiltag, som på sigt kan opnå besparelser og jævn huslejudvikling bl.a. gennem mulighed for øget samdrift og arbejdskoordinering samt afklaring af beboerserviceniveau.

Sideløbende med benchmarkanalyser af effektivitetsenhedens konti arbejdes der med benchmark af afdelingernes huslejeniveau samt med fokus på afdelingernes huslejbudgetter. I huslejbudgetterne gældende fra den 1. juli 2020 er huslejen ikke steget i 45 afdelinger ud af VIBOs 68 afdelinger. 23 afdelinger har fået en stigning på mellem 0,4% og 4,2%.

Egenkontrol

Der har i foråret 2020 været foretaget intern gennemgang af huslejeområdet.

Der har været udtaget 10 stikprøver – repræsentativt fra forskellige afdelinger, hvor der har været huslejestigninger samt 1 fra hver af de administrerende boligorganisationer.

Formålet med gennemgangen var at påse procedureerne og eventuelt ajourføre disse ved at følge arbejdsgangene igennem følgende:

1. Afdelingsvis godkendelse af huslejbudget
2. Huslejevarsling
3. Varsling af a conto vand og varme
4. Rykker
5. Inkasso
6. Afdragsordninger – i forbindelse med manglende betalingsevne på grund af corona.

Konklusionen er, at ovennævnte procedurer anvendes i den daglige administration af husleje, og at tidsfrister overholdes. Enkelte skriftlige procedurer er blevet opdateret og formidlet internt.

Resultatet af egenkontrol har været behandlet på organisationsbestyrelsens årlige konference.



BOLIGSOCIALE INITIATIVER

Boligaftalen og det boligsociale arbejde

Rammerne for de boligsociale indsatser er for så vidt angår økonomi, prioriteringer og mål fastlagt i regeringens boligaftale. Boligaftalen medfører, at Landsbyggefondens støtte til boligsociale indsatser reduceres væsentligt frem til 2026, idet midlerne reduceres fra ca. 240 mio. kr. årligt til ca. 140 mio. kr. årligt.

Baggrunden for redueringen af støtte til de boligsociale indsatser er, at regeringen har prioriteret, at midlerne i stedet anvendes til fysisk genopretning af de almene boliger således, at de almene boliger bliver tidssvarende at bo i og samtidigt fremtidssikres.

Principperne for Landsbyggefondens fordeling af midler bliver derfor således, at områder på de officielle lister over ghettoområder får fuld bevilling, udsatte områder kan også få bevilling, og områder på vippen til at blive et udsat boligområde kan få en reduceret bevilling.

De reducerede midler fra Landsbyggefonden medfører, at VIBOs afdelinger, der i dag er omfattet af en boligsocial helhedsplan, må imødesee, at den økonomiske støtte fra Landsbyggefonden reduceres. Afdelingernes egenbetaling udgør 12,5%. Organisationsbestyrelsen bakker fortsat op omkring den boligsociale indsats og dækker via dispositionsfonden fortsat denne egenbetaling for afdelingerne.

Nye boligsociale helhedsplaner og ansøgninger

Der har i indeværende år været arbejdet med ansøgninger om økonomiske rammer og fokusområder (prækvalifikation) og nye helhedsplaner for flere områder, der omfatter VIBOs afdelinger. Den første helhedsplan der blev færdig i år, var for Charlott kvarteret, der omfatter VIBOs afdelinger 121 og 135. Det er et krav fra Landsbyggefonden, at helhedsplanen i højere grad end tidligere samarbejder med de to øvrige helhedsplaner i Høje-Taastrup Kommune, hvilket også indbefattede fælles indsatser på tværs af helhedsplanerne.

Helhedsplanen for Charlott kvarteret er ikke blevet beskåret økonomisk som konsekvens af boligaftalen i for-

året. Dette skyldes bl.a., at afdelingerne, der er omfattet af helhedsplanen, blev forhåndsgodkendt inden boligaftalen faldt på plads, og dermed allerede havde fået tildelt økonomiske midler.

Den næste helhedsplan, der bliver færdig, er den boligsociale helhedsplan for Valby, Sydhavn og Sjælør, dette sker med udgangen af året. Her er VIBOs afd. 105, Havekildegård en del af helhedsplanen. Det er et krav fra Landsbyggefonden, at de to eksisterende helhedsplaner for hhv. Sydhavn/ Sjælør og Valby bliver lagt sammen til én helhedsplan. Det betyder, at helhedsplanen nu omfatter 3121 lejemål. Landsbyggefondens bevilling til helhedsplanen, der omfatter afd. 105, udgør nu 6,3 mio. kr. for den kommende fireårige periode, som er en reduceret ramme.

Herudover er der indsendt ansøgning om økonomisk ramme og fokusområder (prækvalifikation) for Nivå-Kokkedal. Også her er der krav om sammenlægning af de to eksisterende boligsociale helhedsplaner for Nivå og Kokkedal. På baggrund af drøftelser med Landsbyggefonden forventes der en økonomiske bevilling, som ligger omkring de 6,3 mio. kr. for en fireårig periode. Også her reduceres bevillingen fra Landsbyggefonden.

Endelig er arbejdet med en ny ansøgning (prækvalifikation) for Amager igangsat, og her er der ligeledes et krav fra Landsbyggefonden om at sammenlægge de to eksisterende helhedsplaner for hhv. Amagerbro og Urbanplanen. Også her er der forventning om en reduceret bevilling fra Landsbyggefonden.

Puljer og fonde

På grund af Landsbyggefondens reducerede bevilling til de boligsociale indsatser er der igangsat en proces med at øge økonomien gennem ansøgninger til diverse puljer og fonde.

VIBO har i indeværende år fået bevillinger fra flere puljer. Der kan nævnes et godt 3 mio. kr. stort kunstprojekt på Nørrebro og et lignende kunstprojekt i Nivå. Endvidere betød coronasituationen, at beboerne i højere grad end tidligere holdt sommerferie hjemme i år, og derfor bevilgede Børne- og Undervisningsministeriet økonomiske

midler til aktiviteter for børn og unge. Disse midler gav henover sommeren børn og unge i VIBOs afdelinger med en boligsocial helhedsplan mulighed for at deltage i et stort antal aktiviteter. Der var stor tilslutning til aktiviteterne, der hovedsageligt havde fokus på at skabe en god sommer gennem leg og bevægelse.

Det boligsociale arbejde under corona-situationen

Arbejdet i de boligsociale helhedsplaner har været udfordret af situationen med corona. Dette skyldes, at arbejdet hovedsageligt indbefatter fysisk tilstedeværelse i form af rådgivning til enkelte beboere og kurser samt aktiviteter med grupper af beboere.

I første omgang betød corona, at der var behov for viderefremstilling af sundhedsmyndighedernes retningslinjer og anbefalinger til forebyggelse af corona og adfærd i tilfælde af sygdom. Dernæst blev de planlagte aktiviteter gentænkt, og en del måtte naturligvis udsættes eller helt aflyses.

Arbejdet med at gentænke det boligsociale arbejde har ligesom så mange andre steder betydet, at der er fundet digitale løsninger eller løsninger med færre deltagere eller afstand. Dette har dog ikke kunne erstatte alt det boligsociale arbejde, og der er derfor mål for 2020, der ikke nås i forventet omfang.

Fokus på ghettolisten

VIBO har arbejdet målrettet på at forbygge, at afdelinger kommer på den såkaldte ghettoliste over særligt udsatte boligområder samt på at få afdelinger af listen. I december 2019 lykkedes det for afd. 121 og afd. 135, Charlotteteager i Hedehusene at komme af ghettolisten. Som en del af arbejdet med at forbygge, at afdelingerne igen kommer på ghettolisten, skal den boligsociale helhedsplan arbejde med at øge både uddannelsesniveaue og beskæftigelsen i Charlottetekvarteret. Afd.106, Vognavnget på Nørrebro er fortsat på ghettolisten og i farezonen for at blive en hård ghetto i 2021. Derfor blev der i begyndelsen af 2020 nedsat en akutgruppe med deltagelse af Københavns Kommune, Bo-Vita, VIBO og den boligsociale helhedsplan for området. Akutgruppen har haft fokus på

at få afd. 106 og Bo-Vitas afdeling "den grønne trekant" af ghettolisten ved at få flere i uddannelse eller beskæftigelse samt ved at hjælpe beboere med at få godkendt uddannelser, som de har taget i udlandet.



Her ses eksempler på boligsocialt arbejde under corona.
Foto: VIBO

NYBYGGERI

Nybyggeri: Afd. 125

VIBO har modtaget et godkendt skema A fra Københavns Kommune på opførelse af 31 familieboliger på grunden Sundholmsvej 59 på Amager, 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 VIBO og ELF Development A/S er i gang med de sidste forhandlinger.

Hvis alt går vel, starter totalentreprenøren i september 2021, og den nye afdeling vil kunne ibrugtages sommeren 2023.

Fortætning

VIBO har i 2019/2020 foretaget en analyse af mulighederne for fortætning i VIBOs afdelinger. Resultatet viser, at der er en del ledig byggeret, som man fra byggeafdelingens side vil arbejde videre med i de kommende år. Fortætningsarbejdet skal ske i tæt samarbejde med en

afdelings nuværende beboere, afdelingsbestyrelsen og kommunen. Fortætning kan enten ske som etablering af tagboliger eller ved fortætning i terræn.

Løbende deltagelse i konkurrencer om nybyggeri

VIBO deltager løbende i konkurrencer om nybyggeri, og senest har der været indsendt materiale vedrørende nybyggeri ved Vejlands Kvarteret på Amager omkring etablering af familieboliger samt et plejecenter.

Herudover har VIBO i perioden deltaget i en konkurrence om opførelse af almene familieboliger i Skævinge. Kommunen har valgt at udskyde beslutningen om opførelse af almene boliger.

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



Afd. 125 - Facader til fremtidigt nybyggeri på Sundholmsvej.
Tegning: Mangor & Nagel Arkitekter



FYSISKE HELHEDSPLANER

I maj 2020 blev en ny grøn boligaftale vedtaget af Folketinget. I den nye grønne boligaftale blev der afsat godt 30,2 mia. kr. til afvikling af den lange kø til støtte til renoveringsopgaver fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har fremrykket sagsbehandlingen af alle de ansøgninger om støtte til renoveringsopgaver, der har været på venteliste i Landsbyggefonden. VIBO har medio 2020 modtaget 11 tilsagn fra Landsbyggefonden på følgende afdelinger; 104, 107, 109, 111, 113, 121, 127, 135, 142, 175 og 810.

Byggeafdelingen har i tæt samarbejde med Landsbyggefonden og Københavns-, Rødovre- og Gribskov Kommune udarbejdet den resterende dokumentation, der danner grundlaget for ansøgningerne. VIBO er nået i mål med afd. 104, 107, 111, 113, 142 og 175 i Københavns Kommune, afd. 109 i Rødovre Kommune samt afd. 225 i Gribskov Kommune. Afd. 121 og 135 har deadline for indsendelse af færdig ansøgning i 2021.

Med den grønne boligaftale er det regeringens ambition at nedbringe CO2 niveauet i Danmark. Det betyder, at det er et krav – for at ansøgningerne (skema A) kan godkendes – at der gennemføres en energiscreening i alle de afdelinger, der søges renoveringsstøtte til. Det arbejde er VIBO i gang med for alle afdelinger, som der søges renoveringsstøtte til.

Afd. 104 – Grønnevang

Ansøgningen om renoveringsstøtte omfatter:

Opretning

- Der er betonskader på facader og altaner. Badeværelser er utætte – typisk mellem væg og gulv eller som følge af tæring mellem gulvfløb og terrazzo. Der gives støtte til betonrenovering af gesimsbånd, facader, altandæk samt PCB-sanering og overfladebehandling af altaner. I stueetagen fjernes altanbrystninger. Der opsættes nye værn. Badeværelser renoveres. Revner i kældergulve udbedres.

Miljøarbejder

- Der etableres private haver for stueboliger.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 1. kvartal af 2021.

Afd. 106 – Vognvænget

Afdelingen har fået nye vinduer/døre i 2020.

Henover efteråret og vinteren 2020 skal der gennemføres en betonrenovering af p-kælder samt en renovering af udearealerne.

Afd. 107 – Vennemindevej I

Etablering af fælles nyt gårdanlæg i gårdlauget, derforuden VIBO afd. 107 indeholder to andelsforeninger; Locator og Hesseløhus.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 1. kvartal af 2021.

Afd. 109 – Smedetoften/Kleintoften

Arbejdet med at udarbejde foreløbig helhedsplan er afsluttet, og den foreløbige helhedsplan indeholder:

- Renovering af facader – vurderes yderligere ved den grønne screening
- Udførelse af tilgængelighedsboliger
- Belysning, arbejder i terræn samt opdatering af beboerlokale.

Vi forventer, at Rødovre Kommune sagsbehandler ansøgningen om støtte inden udgangen af 2020.

Afd. 111 – Hjørnevænget

Supplerende undersøgelser og prøvebadeværelse er afsluttet, og den foreløbige helhedsplan er godkendt af Landsbyggefonden i foråret 2020.

Den foreløbige helhedsplan indeholder følgende arbejder:

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.

Miljøarbejder

- Ombygning af fælleslokaler og indgangsparti.

Ombygning/sammenlægning

- Ombygning af 8 supplementsrum til små et-værelses boliger med køkken.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 2. kvartal af 2021.

Afd. 113 – Støberigården

Arbejdet med opdatering af den fysiske helhedsplan i afdelingen er afsluttet og godkendt af Landsbyggefonden.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

Opretning

- Renovering af badeværelser, miljøsanering, etablering af toilet og badevogne
- Etablering af friskluftsventiler, udskiftning af aftrækskanaler mv.



Miljøarbejder

- Grønne arbejder i terræn og integrering af fælleshus i udearealer.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 2. kvartal af 2021.

Afd. 112 – Røgeritofte:

Der arbejdes p.t. med, at de 4 supplementsrum omdannes til ungdomsboliger. Der mangler byggetilladelse fra Københavns Kommune, som vi stadig afventer.

Afd. 117 – Kongens Bryghus

Klimaskærm, parkeringskælder/terrændæk, badeværelser og udearealer.

Supplerende undersøgelser er afleveret til Landsbyggefondens juni 2019. Landsbyggefondens har efterfølgende meddelt, at sagen ligger under Landsbyggefondens bagatelgrænse, hvorfor ansøgningen ikke kan imødekommes.

Afd. 121 – Charlotteager

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

Teknisk rapport er fremsendt til Landsbyggefondens, og der har været afholdt besigtigelse i august 2020 med deltagelse af Landsbyggefondens. Landsbyggefondens har oplyst, at ansøgning om støtte til renovering skal sagsbehandles i 2021.

Afd. 127 – Runddelen:

Arbejdet med at opdatere den fysiske helhedsplan er afsluttet og godkendt af Landsbyggefondens.

Den fysiske helhedsplan indeholder:

Opretning

- Renovering af badeværelser, miljøsanering, etablering af toilet og badevogne
- Renovering af lette facader samt sokkelreparationer.

Miljøarbejder

- Grønne arbejder i terræn, udførelse af nye kantzoner og grønne afskærmninger
- Ombygning af beboerlokale mv.

Der arbejdes samtidig med etablering af tilgængelighedsboliger. Der er ikke truffet beslutning om tilgængelighedsboliger pt. Beboerne i afd. 127 skal beslutte, om der skal arbejdes videre med tilgængelighedsboliger i foråret 2021.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 2. kvartal af 2021.

Afd. 135 – Charlotteager

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

Teknisk rapport er fremsendt til Landsbyggefonden, og der har været afholdt besigtigelse i august 2020 med deltagelse af Landsbyggefonden. Landsbyggefonden oplyste, at ansøgningen om støtte til renovering skal sagsbehandles i 2021.

Afd. 140 – Televænget

De miljøfremmende arbejder i forbindelse med helhedsplanen i afd. 140 (116) er ikke afsluttet, da opgradering af udearealerne langs Kornblomstvej og opførelsen af et beboerhus stadig udestår.

Arbejdet med udarbejdelse af lejekontrakt, hvor Københavns Kommune bemandet legeplads lejer lokale i det kommende beboerhus, er afsluttet, og lejekontrakten er underskrevet. Inden arbejdet med at opføre beboerhus skal Landsbyggefonden godkende budgettet. Når dette er sket, kan beboerprocessen omkring udformning af projektet genoptages. Bygning og udearealer forventes at stå færdige i 2022.

Afd. 142 – Mimergade

Der har været afholdt besigtigelse med Landsbyggefonden. Arbejdet med supplerende undersøgelser af den fysiske helhedsplan i afdelingen samt opførelse af 2 stk. mock-up/prøvebadeværelser er afsluttet.

Der er fremsendt en ansøgning om støtte til renoveringsarbejder til Landsbyggefonden.

Renoveringsarbejderne indeholder:

Opretning

- Renovering af badeværelser, miljøsanering og etablering af sanitetsvogne.

Miljøarbejder

- Grønne arbejder i terræn.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 1. kvartal af 2021.

Afd. 175 – Rådmandsgade

Der har været afholdt besigtigelse med Landsbyggefonden. Arbejdet med supplerende undersøgelser af den fysiske helhedsplan i afdelingen samt opførelse af 1 stk. mock-up/prøvebadeværelse er afsluttet.

Der er fremsendt ansøgning om støtte til renoveringsarbejder til Landsbyggefonden.



Renoveringsarbejderne indeholder:

Opretning

- Renovering af badeværelser, miljøsanering og etablering af sanitetsvogne
- Miljøarbejder
- Grønne arbejder i terræn.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 1. kvartal af 2021.

Afd. 225 – Ahornvænget I & II

Arbejdet med at opdatere den foreløbige helhedsplan er afsluttet og godkendt af Landsbyggefonden. På baggrund af den foreløbige helhedsplan er der søgt om støtte til renovering.

Den foreløbige helhedsplan indeholder:

Opretning

- Klimaskærm: Etablering af fast undertag herunder terrænregulering
- Badeværelser: Renovering af gulve, vægge og lofter
- Ombygning og tilgængelighed: Der er udarbejdet et idéoplæg til tilgængelighed i 3-rumsboligerne, som senere skal godkendes af beboerne.

Det forventes, at Gribskov Kommune godkender anlægsbudget og den foreløbige helhedsplan i 2020.

Afd. 810 – Geislergade

Arbejdet med opdatering af helhedsplanen i afdelingen er afsluttet. Der er fremsendt en ansøgning om støtte til gennemførelse af helhedsplanen til Landbyggefonden.

Helhedsplanen indeholder:

Opretning

- Etablering skråstivere på altaner
- Udbedring af skråtrende
- Etablering af udluftning til kip
- Etablering af bruseopkant i bruseniche.

Miljøarbejder

- Etablering af lysgård ved fælleslokale.

Det forventes, at der gennemføres orienteringsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i 1. kvartal af 2021.

FOKUS PÅ DRIFT

Corona i driften

Corona har påvirket driften af afdelingerne. Umiddelbart efter nedlukningen den 11. marts 2020 blev der alene udført uopsættelige arbejder som renovation og udbedring af uopsættelige fejl og mangler. Ret hurtigt blev der dog etableret arbejdsprocesser, så der stort set kunne opretholdes normal drift. Der har fra både medarbejdere og beboere været udvist vilje til at løse opgaver og finde muligheder, så opgaver fortsat løses, mens vi samtidig passer på hinanden.

Bygningsgennemgang

I forbindelse med opfyldelse af driftsbekendtgørelsens krav – om ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner – er der aftalt koncept for bygningsdelskort, der beskriver tilstanden af en række bygningsdele. Kortene er udfyldt dels af rådgiverfirmaet dels af afdelingernes driftspersonale.

Bygningsdelskortene bruges som dokumentation for og fastsættelse af afdelingernes vedligeholdelsesbehov. Bygningsdelskortene er en del af materialet til de årlige bygningsgennemgange og kan tilgås af afdelingsbestyrelserne via bestyrelses-web.

På bygningsgennemgangen er der givet en status over gennemførte arbejder i det forgangne budgetår samt en status på forbruget til afdelingens vedligeholdelse.

Andre punkter på gennemgangen har bl.a. været; eventuelt behov for ændringer af vedligeholdelsesreglement, husorden og råderetskatalog samt afdelingernes renholdelse.

Effektiv drift

For til stadighed at have fokus på at effektivisere afdelingernes drift er et fast punkt på dagsordenen ved bygningsgennemgange effektiv drift. Her drøftes resultatet af tidligere initiativer, samt om der er yderligere besparelsesmuligheder, der vil kunne iværksættes.

På tværs af afdelingerne er der gennemført udbud af lovpligtig service på elevatorer og servicegennemgang af vinduer.

Der er arbejdet videre med konvertering til LED-belysning for at nedsætte elforbruget. Bl.a. er der skiftet belysning i afd. 103's kældre, på udearealet i afd. 306 – Rosenallé og elevatorbelysning i afd. 827.

Med et ønske om at opdatere afdelingernes vaskerier både for så vidt angår driftssikkerhed, funktionalitet og ikke mindst energieffektivisering foretog afd. 101, 108, 123, 127 og 175 større eller mindre renoveringer af vaske-rilokaler og udskiftning af maskiner.

Se mere om aftalen mellem regeringen, KL og BL på side 9.

Brande

Renoveringen efter brand

I juni 2019 opstod der en brand i dele af afd. 133, Skotlandsgade på Amager. Branden var meget voldsom og fik hurtigt fat i taget over opgang 45, 47 og 75. Taget udbrændte totalt, ligesom branden også nedbrændte alle 3. og 4. sals boligerne samt dele af boligerne fra stuen til 2. sal. Efter branden blev dele af brandblokken overdækket med stillads, og entreprenører begyndte med nedrivningen af brandskadede områder på taget.

Der blev ligeledes udført renovering og genopbygning af stue-, 1. sals- samt 2. sals boliger. Dette arbejde stod på til januar/februar 2020, hvorefter selve renoveringen og genopbygningen af taget kunne starte op. Renoveringen og genopbygningen af 3. og 4. sals boligerne startede op umiddelbart efter renoveringen af taget, og den samlede renovering af afd. 133 forventes afsluttet december 2020. Renoveringen er gennemført som en forsikrings sag med ekstern rådgivning, flere entreprenører samt VIBO/administrationen som bygherrerepræsentant.

Udover den store brand i afd. 133 har også afd. 102, 105, 127 og 142 været ramt af brande. Brandene har hovedsageligt været koncentreret til ét lejemål, men har tillige medført røg og vandskader på tilstødende lejligheder og opgange. En af brandene medførte desværre, at en person afgik ved døden. Årsag til brandene har ikke været relateret til bygningernes tekniske installationer.



Verserende voldgifts- og retssager

I forbindelse med bygge- og renoveringsprojekter i VIBOs afdelinger – eller ved nybyggeri – opstår der i enkelte sager uenighed. Disse konflikter løses som regel ved en forhandling mellem parterne. I sjældne tilfælde anlægges enten en retssag eller en voldgiftssag, hvor en uvildig instans afgør konflikten.

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 samme sag er Rubow arkitekter og BDO Consulting blevet stævnet af VIBO for 4.359.34 kr. for det tilfælde, at VIBO ikke skulle få medhold i den nedlagte påstand over for Fredensborg Kommune.

Renoveringssager

VIBO forestår hvert år en række større og mindre projekter i VIBOs afdelinger. Projekterne omfatter blandt andet renovering af udearealer, bygninger, installationer m.m. Projekterne er alle igangsat efter at være godkendt på et afdelingsmøde.

Nedenfor beskrives eksempler på gennemførte og igangværende projekter i VIBOs afdelinger:

- Afd. 107 – Vennemindevej I:
 - Renovering af elevatorer
- Afd. 108 – Bogtryknergården:
 - Udskiftning af afdelingens traditionelle låsesystem til system med elektroniske nøgler
- Afd. 110 – Gartnertoften:
 - Kollektiv udskiftning af køkkener
- Afd. 114 – Lerfosgade:
 - Udskiftning af hoveddøre til sikkerhedsdøre
- Afd. 116 – Televænget I:
 - Udskiftning af dørtelefonlæg til ny type med kamera
- Afd. 119 – Kastaniegården:
 - Udskiftning af vinduer og altandøre
- Afd. 133 – Skotlandsgade:
 - Udbedring efter brand i 2019 – hvor arbejdet forventes afsluttet december 2020
- Afd. 135 – Charlotteager II:
 - Som noget nyt er beboerne givet mulighed for at etablere skydedøre mellem stue og køkken
- Afd. 141 – Charlotttegårds have:
 - Udskiftning af tærede vandør
- Afd. 159 – A. F. Beyers Vej:
 - Strømpeføring af afdelingens kloakrør
- Afd. 267 – Åblinghøj:
 - Skybrudssikring via nye nedløb og overfladebrønde
- Afd. 268 – Dronningmølle:
 - Skybrudssikring via etablering af fordybninger i græsarealer
- Afd. 306 – Ny Hareløsevej:
 - Flytning af varmecentral fra loftsplacering til ny bygning i terræn
- Afd. 350 – Krogtoften:
 - Udskiftning af døre og vinduer samt udskiftning af gavltrekanter
- Afd. 802 – Nygårdsvej:
 - Ændring af ophæng for afdelingens altaner
- Afd. 810 – Geislersgade:
 - Udskiftning af dørtelefonlæg til ny type med kamera
- Afd. 820 – Fogedgården:
 - Renovering af afdelingens elevatorer.

STATUS FOR UDLEJNING

Fraflytning og genudlejning

I perioden fra den 1. juli 2019 – 30. juni 2020 er der sket genudlejning af 523 boliger svarende til en genudlejningsfrekvens på 9,54%.

Antallet af fraflytninger er steget med 67 boliger svarende til 1,22% i forhold til år 2018 – 2019.

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

Familieboliger:	Stigning på 0,93%
Ungdomsboliger:	Stigning på 1,85%
Ældreboliger:	Stigning på 4,40%
Supplementsrum:	Fald på 6,11%

I perioden fra den 1. juli 2019 – 30. juni 2020 har 24,09% af VIBOs beboere, som har opsagt deres bolig, valgt at flytte til en anden bolig i enten egen afdeling eller en anden afdeling i VIBO.

Hvad er årsagen til at beboerne har opsagt deres boliger?

Der kan være mange årsager til, at folk flytter. VIBO har spurgt beboerne, som har opsagt deres bolig, om årsagen til deres fraflytning. Ud af 523 opsigelser er der 106 beboere svarende til 20,26%, som har svaret på spørgeskemaet om årsagerne til deres fraflytning.

- Huslejen er for dyr
- Boligen er for lille
- Boligen er for stor
- Boligens standard lever ikke op til mine ønsker
- Jeg føler mig ikke tryk i området
- Der er for langt til arbejde/familie
- Jeg ønsker at eje min bolig
- Andre årsager til at jeg flytter

Ventetid og udlejning af boliger

Der er fortsat ingen udlejningsproblemer i VIBOs afdelinger, og der er fortsat mange ansøgere på ventelisterne.

Ventetiden på en bolig i VIBO er fra 2 år til 30 år afhængig af afdeling og boligtype.

Antal ansøgere

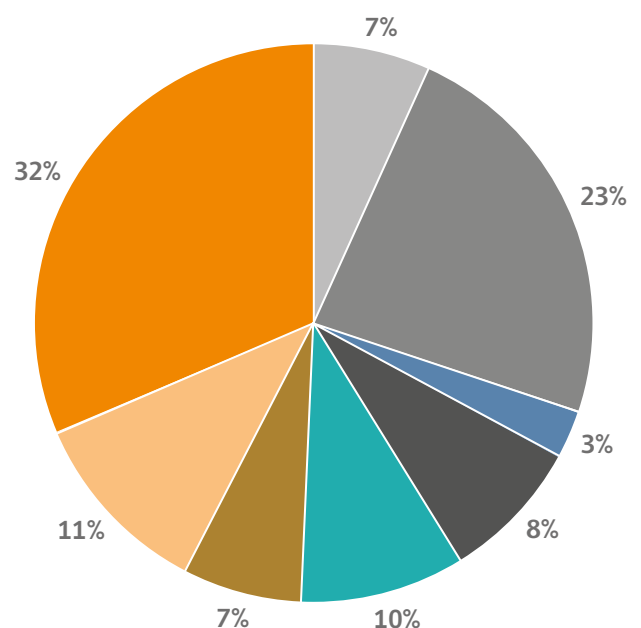
Pr. 1. juli 2019 havde VIBO 10.967 medlemmer, heraf var 6.020 aktive boligsøgende.

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

Hjælp til konfliktløsning for beboere

I forbindelse med klagesager foreslår VIBO beboere, som ønsker hjælp til konfliktløsning med en anden beboer, at rette henvendelse til "åben rådgivning" under Center for Konfliktløsning.

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





KOMMUNAL ANVISNING

Kommunernes brug af deres anvisningsret til ledige familie og ungdomsboliger udgør i år 2019 – 2020 anvisning til 65 familie- og ungdomsboliger – svarende til 14,77% af de samlede indflytninger i familie- og ungdomsboligerne. I år 2018 – 2019 blev der kommunalt anvist 53 borgere til familie- og ungdomsboliger – svarende til 14,32% af de samlede indflytninger.

Udsættelser

Der er sket et samlet fald på 20% i antallet af udsættelser i forhold til år 2018 – 2019.

Udsættelserne er primært sket på baggrund af huslejers-stance.

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. Heraf er 33% af udsættelserne sket fra ungdomsboliger, hvilket er en stigning på 19,67% i forhold til år 2018 – 2019.

Af de 12 beboere, som blev udsat af deres bolig i år 2019-2020, er 50% kommunalt anvist til boligen, hvilket er en stigning på 3,34% i forhold til år 2018 – 2019.

Beboerklagenævnsager

For perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 er der indbragt følgende antal sager til behandling i Beboerklagenævnet:

Vand- og varmeregnskaber:

- 4 sager er indbragt, heraf er 3 sager vundet
- 1 sag hvor lejer frafaldt indsigelsen.

Flytteopgørelser:

- 6 sager er indbragt, heraf er 3 sager vundet
- 3 sager afventer afgørelse.

Husordenssager:

- 2 sager er indbragt, heraf er 1 sag vundet
- 1 sag afventer afgørelse.

Boligretssager

For perioden 1. juli 2019 – 30. juni 2020 er der indbragt følgende antal sager til behandling i boligretten:

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

I år 2016 – 2017 blev 12 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,22% af samlet antal boliger og svarende til 2,34% af samlet antal fraflytninger.

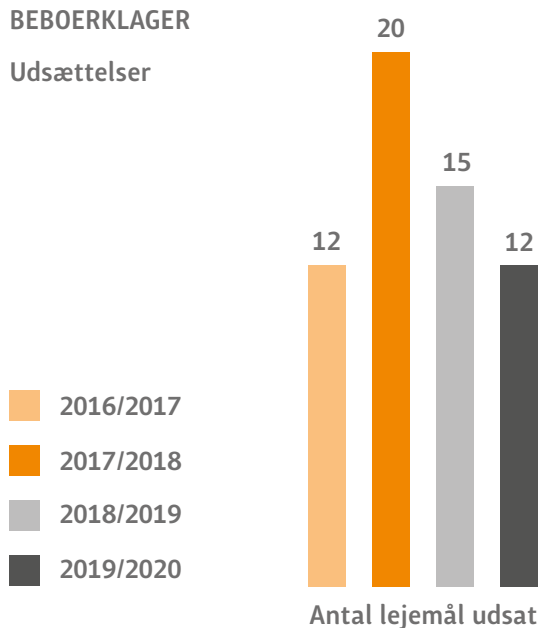
I år 2017 – 2018 blev 20 beboere udsat af deres bolig – svarende til 0,36% af samlet antal boliger og svarende til 3,94% af samlet antal fraflytninger.

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.

BEBOERKLAGER

Udsættelser



ØKONOMISK BERETNING

Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et underskud på t.kr. 1.783, som dækkes af arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 28.834 mod budgetteret t.kr. 31.302. Mindre udgifter under personale-udgifterne skyldes perioder med ikkebesatte stillinger i administrationen.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på t.kr. 19.299 til jubilæumsgave til afdelinger og tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne med t.kr. 19.296.

Negative rente- og kursregulerings-afkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort t.kr. 4.827, hvoraf t.kr. 3.870 er overført til afdelingerne. Mellemregning med afdelingerne og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på -0,94%. Det finansielle afkast af boligorganisationens værdipapirer har i regnskabsåret 2019/2020 været præget af negativ renteniveau samt negative kursreguleringer som følge af corona, der udløste store kursfald i foråret 2020. Kurserne på værdipapirerne er efter regnskabsafslutningen steget igen, og der er en forventning om, at en del af de realiserede kursnedskrivninger pr. 30. juni kan indtægtsføres i nyt regnskabsår.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 555.184 og afdelingerne indestående i boligorganisationen udgør t.kr. 441.744.

Der er i 2019/2020 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 23.044. 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 2020 t.kr. 110.558. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 69.327 og arbejdskapitalen t.kr. 41.231. Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 35.079. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 39.798. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 16.051, ligesom administrationsejendommen i Sankt Peders Stræde er noteret

under den bundne del af dispositionsfonden. Fra arbejdskapitalen er materielle og finansielle anlægsaktiver i alt t.kr. 1.434 opført som bunden del.

Eventualforpligtelser

Der er risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 334 pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 4,65 mio. kr.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 37 mio. kr. i årene 2020 og 2021 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2022 og 4 år frem på ca. 25 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.

Andre forhold

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





ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

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 -0,94%. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationer

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2020 bortset fra udtrukne obligationer juli 2020, som er optaget til kurs 100. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen under renteindtægter.

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen Sankt Peders Stræde optages til anskaffelsværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Administrationsejendommen afskrives over forventede levetid.

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavende renter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.

Resultatopgørelse for perioden

1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Årsregnskab 2018/2019 t.kr.	Årsregnskab 2019/2020 t.kr.	Urevideret budget 2019/2020 t.kr.	Urevideret budget 2020/2021 t.kr.
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelseshonorarer	250	224	350	350
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	254	232	367	367
511 Personaleudgifter	19.761	19.895	22.427	22.482
513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	4.756	5.770	4.604	4.822
514 Kontorlokaleudgifter	1.876	1.974	2.610	2.175
515 Afskrivninger, driftsmidler	237	274	350	350
521 Revision	403	465	594	606
520 Bruttoadministrationsudgifter	27.537	28.834	31.302	31.152
531 Tilskud afdelinger	3.325	3.439	3.435	3.561
532 Renteudgifter	11.465	5.057	2.800	2.800
533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	75.240	78.985	72.450	77.400
540 Samlede ordinære udgifter	117.567	116.315	109.987	114.913
541 Ekstraordinære udgifter	20.234	19.300	0	12.000
550 Udgifter i alt	137.801	135.615	109.987	126.913
551 Overskud	31	0	0	0
560 Udgifter og overskud i alt	137.832	135.615	109.987	126.913
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	22.112	22.623	22.557	22.900
2. Eksterne foretagender	1.679	1.804	1.745	1.752
602 Lovmæssige gebyrer	3.179	3.531	3.500	3.500
603 Renteindtægter m.v.	13.460	3.980	4.000	4.207
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	75.240	78.985	72.450	77.400
605 Byggesagshonorarer, nybyggeri	0	113	0	0
606 Byggesagshonorarer, renovering	376	1.431	3.500	3.000
607 Diverse indtægter	1.841	2.069	2.235	2.154
610 Ordinære indtægter i alt	117.887	114.536	109.987	114.913
611 Ekstraordinære indtægter	19.945	19.296	0	12.000
621 Årets underskud	0	1.783	0	0
630 Indtægter i alt	137.832	135.615	109.987	126.913



Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

701 Administrationsbygning	18.197	18.331
702 Inventar	674	714
704 IT-anlæg	750	651

Finansielle anlægsaktiver

714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	16.051	15.492
719 Andre finansielle anlægsaktiver	10	10

720 Anlægsaktiver i alt

	35.682	35.198
--	--------	--------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

721.1 Afdelinger i drift	0	564
722 Afdelinger under opførelse	306	0
726 Andre tilgodehavender	204	86
727 Forudbetalte udgifter	717	319
730 Tilgodehavender renter	42	2.014
731 Værdipapirer	555.184	553.354
732 Likvidebeholdninger		
1. Kassebeholdning	6	27
2. Bankbeholdning	2.238	27.734

740 Omsætningsaktiver i alt

	558.697	584.098
--	---------	---------

750 Aktiver i alt

	594.379	619.296
--	---------	---------

Passiver

Egenkapital

803 Dispositionsfond	69.327	64.742
805 Arbejdskapital	41.231	43.014

810 Egenkapital i alt

	110.558	107.756
--	---------	---------

Kortfristet gæld

821 Afdelinger i drift	441.744	472.839
825 Leverandørgæld	683	831
826 Skyldige omkostninger m.v.	1.167	1.088
827 Afsætninger	2.753	2.856
829 Feriepengeforpligtelse	1.580	2.182
830 Anden kortfristet gæld	35.894	31.744

840 Kortfristet gæld i alt

	483.821	511.540
--	---------	---------

850 Passiver i alt

	594.379	619.296
--	---------	---------



Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2020 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 2019 - 30. juni 2020.

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 22. oktober 2020 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 22. oktober 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



BILAG 1:

SAMLEDE DRIFTSUDGIFTER I 2019/2020 SAMT 4 ÅRS BUDGETTEREDE MÅLTAL

Afd.	2019/20 Regnskab kr.	2019/20 Budget kr.	2020/2021 Budget kr.	2021/2022 Budget kr.	2022/2023 Budget kr.
101	27.631.392	29.511.000	30.946.000	30.990.200	31.180.200
102	15.223.736	14.957.000	15.575.000	14.795.900	14.901.200
103	14.894.190	13.920.000	14.672.000	15.539.000	15.952.000
104	2.709.979	2.620.000	2.625.000	2.648.100	2.671.000
105	15.089.901	15.608.000	15.826.000	15.869.100	15.740.800
106	18.994.057	15.507.460	18.341.660	23.239.000	20.437.700
107	6.203.947	6.645.180	6.782.300	6.833.600	6.899.100
108	14.471.647	11.915.024	12.168.215	11.853.100	11.940.400
109	6.495.025	6.358.804	6.144.038	6.341.600	6.390.800
110	6.435.781	6.540.900	5.600.400	5.594.600	5.626.600
111	8.669.356	8.223.300	8.559.000	8.274.200	8.355.600
112	5.059.650	4.157.000	4.669.450	4.504.900	4.542.000
113	22.689.351	21.246.700	22.513.000	23.175.800	23.390.300
114	8.048.786	6.925.300	7.087.968	7.257.200	7.294.220
115	6.896.536	6.622.278	6.823.634	6.895.900	6.955.500
116	8.288.330	7.768.000	8.373.000	8.475.600	8.556.200
117	13.347.870	12.250.160	12.404.329	12.772.600	12.884.200
118	2.609.087	2.642.300	2.686.350	2.661.300	2.682.300
119	5.378.849	5.362.000	5.231.000	5.269.800	5.309.600
120	2.494.087	2.324.107	2.415.950	2.448.250	2.466.550
121	15.263.095	14.990.451	15.408.632	15.219.200	15.320.900
122	1.656.204	1.700.400	1.777.260	1.769.100	1.783.000
123	2.201.361	2.109.540	2.194.867	2.216.267	2.230.367
127	21.582.208	20.696.000	22.103.600	22.328.400	22.482.200
129	2.052.646	2.167.300	2.166.000	2.208.700	2.227.500
133	12.719.257	12.258.806	12.849.288	14.025.800	14.118.800
134	18.978.870	18.681.687	19.010.400	19.007.100	19.207.700
135	15.697.902	15.175.281	15.732.222	15.757.532	15.862.732
137	2.499.539	2.356.900	2.459.050	2.487.900	2.507.300
140	17.729.988	17.773.000	18.565.000	18.069.300	18.219.600
141	5.764.527	5.690.556	5.923.060	5.829.695	5.867.325
142	6.876.122	6.604.000	6.660.800	6.722.200	6.722.200
147	2.786.972	2.846.963	2.566.000	2.688.825	2.707.525
153	4.366.188	4.347.000	4.571.000	4.553.400	4.585.500
155	4.776.697	4.684.774	4.663.136	4.619.440	4.653.240
159	1.457.162	1.441.824	1.448.072	1.431.770	1.442.170
173	2.605.973	2.690.000	2.740.000	2.571.000	2.597.100
175	2.068.562	1.959.000	2.006.470	2.007.200	2.021.500
177	1.178.856	1.157.156	1.220.150	1.240.450	1.247.950
179	1.269.138	1.257.000	1.266.000	1.253.600	1.261.100
187	10.583.955	10.469.884	10.638.702	10.611.864	10.693.464
199	1.918.913	2.036.000	2.077.000	2.064.800	2.076.200
210	2.376.456	2.399.700	2.534.284	2.531.100	2.562.200
211	510.835	535.250	544.242	581.100	585.600
212	2.714.336	2.813.683	2.766.750	2.862.450	2.882.450
213	2.574.039	2.611.336	2.640.878	2.639.500	2.659.200
214	5.363.524	5.423.699	5.549.460	5.515.800	5.545.300
216	2.384.614	1.232.383	1.165.629	1.194.850	1.215.350
225	199.503	4.264.730	4.324.285	4.314.785	4.360.285
238	4.870.657	4.885.782	5.127.437	5.137.337	5.167.237
265	923.402	928.279	947.094	913.550	918.650
266	1.389.182	1.347.452	1.394.280	1.400.330	1.407.330
267	2.483.825	2.337.215	2.390.350	2.413.550	2.428.250
268	359.439	359.580	332.806	332.290	335.450
270	3.009.784	3.059.873	3.123.820	3.033.220	3.048.800
293	3.971.284	3.994.367	3.991.000	3.890.300	3.924.700
301	1.475.274	1.470.000	1.376.000	1.395.000	1.405.400
306	3.168.648	3.113.000	3.193.520	3.304.125	3.441.025
350	2.344.650	2.405.155	2.504.055	2.523.355	2.534.855
395	1.771.589	1.734.000	1.792.000	1.840.000	1.848.500
397	1.189.282	1.223.500	1.263.700	1.278.100	1.287.700
802	2.475.830	2.542.473	2.822.397	2.815.500	2.839.200
810	4.866.135	4.706.600	5.025.830	4.911.100	4.952.800
812	5.373.791	5.379.000	5.412.000	5.647.300	5.696.100
819	2.879.068	2.805.800	2.968.740	2.928.740	2.955.340
820	13.447.739	13.359.000	13.368.000	13.191.600	13.325.700
827	2.468.188	2.091.100	2.396.000	2.290.200	2.304.600
830	6.208.020	6.529.327	6.479.855	6.403.255	6.450.555
Total	448.464.786	437.750.319	452.925.415	459.411.730	460.094.220

VIBO



Boligforeningen VIBO
Sankt Peders Stræde 49 A
1453 København K

Kontakt:
Telefon 33 42 00 00
Mail vibo@vibo.dk

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

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