

ÅRSBERETNING 2015

Boligforeningen VIBOs årsberetning for perioden 2014 - 2015



VIBOs bestyrelse

Bestyrelsen har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

Fra venstre:

*Peter Schneider (afd. 106),
Frank Jensen (afd. 114), Kurt
Steenfeldt Hansen (afd. 155),
Jackie Lauridsen, formand
(afd. 134), Lisa Andersen
(medarbejderrepræsentant),
Mohamed Siam (afd. 113),
Birgitte Langballe, næstfor-
mand (afd. 107).*



DET FORLØBNE ÅR

På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg af både formand og af de to bestyrelsesmedlemmer, der var på valg. Dette har medført, at bestyrelsen har været uændret og kunnet fortsætte det gode samarbejde internt i bestyrelsen samt i byggeudvalget, informationsudvalget og udvalget for uddannelse og boligsocialt arbejde.

Vi har haft rigtig travlt i år, idet vi skulle tilsikre, at vi dels kom i mål med målsætningsprogrammet for 2010 - 2015 og dels have fokus på, at der til repræsentantskabsmødet i november 2015 skulle foreligge et forslag til et nyt målsætningsprogram for perioden 2016 - 2020.

Herudover har arbejdet med at få søsat en helt ny hjemmeside for VIBO fyldt rigtig meget. Vi er stolte af resultatet af den nye hjemmeside, der blev sat i drift i april 2015. Også afdelingshjemmesiderne er her umiddelbart forud for repræsentantskabsmødet blevet fornyet ud fra samme koncept som VIBOs hjemmeside, og som tidligere bliver mange af afdelingernes stamdata vedligeholdt af VIBOs administration.

VIBO har i indeværende beretningsperiode været i pressens søgelys. Det er blevet til rigtig mange positive histo-

rier i lokalaviserne, primært vedrørende de gode tiltag, der er omkring renovering af vores afdelinger samt det flotte arbejde, der udføres i de boligsociale helhedsplaner, infrastrukturprojekter m.m.

Herudover har pressen haft bevågenhed på VIBO i forbindelse med Hizb ut-Tahrir debatten i forhold til spørgsmålet om beboerdemokratiets vilkår. Pressens kritiske vinkling i denne debat har medført, at bestyrelsen har været gennem en meget vellykket proces med at få udarbejdet en pressestrategi for VIBO.

Årets beretning viderefører den stil, som vi opstartede sidste år, ganske vist i en ny grafisk linie, men også i år med illustrationer og fotos af flere af årets begivenheder.

Tak til alle, der har været og er aktive inden for beboerdemokratiet og tak til medarbejderne for en god indsats i året, der er gået.

God læselyst.



VORES FOKUSOMRÅDER

Som det fremgår af indledningen, har det været et travlt år, ikke mindst for vores medarbejdere, der har udført et stort arbejde for sammen med bestyrelsen at nå i mål med en række af nedennævnte fokusområder.

Målsætningsprogram 2011-2015

Resultatet af det arbejde, der er blevet lagt i opfyldelse af VIBOs målsætningsprogram for 2011 - 2015, er mærkbar. Der er i perioden sat ekstra fokus på styrkelse af beboerdemokratiet, dels i forbindelse med konferencer, temamøder og formandsmøder, dels ved en styrkelse af afdelingsbestyrelsernes arbejdsgrundlag ved udarbejdelse af pjecer og værktøjer samt ved brug af iPads.

Både selskabsøkonomi og mål om jævn huslejeudvikling har haft fokus i perioden, og dette fokus vil fortsætte fremover.

Omkring vores organisation er der arbejdet med mål vedrørende arbejdsmiljø og medarbejderudvikling samt synlige organisationsplaner for både politisk og administrativ organisation.

Ekstra fokus har der også været på det boligsociale område, hvor der ud over en øget indsats i boligsociale helhedsplaner, også har været fokus på forankring af den boligsociale indsats samt udvikling af infrastrukturprojekter.

Bæredygtighed har været på dagsordenen, dels omkring fokus på indeklima, dels ved indførelse af en mere brugervenlig form for energistyring. Der vil også fremadrettet være fokus på dette område.

Der har været fokus på kommunikation, hvilket har resulteret i udarbejdelse af en ny informationsstrategi samt bearbejdning af standardskrivelser og informationer. I forbindelse med oplæg til nyt målsætningsprogram vil også dette område have fortsat bevågenhed.

Arbejdet med administrativ fokusering har resulteret i udarbejdelse af en markedsføringsstrategi samt opstart på afdækning af indsatsbehov for fremtidssikring. Dette punkt vil også fremover have stor fokus jf. oplæg til nyt målsætningsprogram.

Der har herudover været stor fokus på anvendelse af nye teknikker, der har medvirket til større effektivitet, større synlighed og gennemsækelighed i arbejdsprocesserne.

Målsætningsprogram 2016 - 2020

Den af repræsentantskabet nedsatte arbejdsgruppe kom i mål med hensyn til, at der til repræsentantskabet i 2015 skulle foreligge et forslag til nyt målsætningsprogram for VIBO.



Ud over forslag til nyt målsætningsprogram har arbejdsgruppen udarbejdet forslag til ny vision, mission og værdier.

Overskrifterne i forslaget til nyt målsætningsprogram er:

- ASA – Alment Socialt Ansvar
- Beboerdemokrati
- Kvalitetsmålsætning
- Fremtidssikring
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering

Arbejdsgruppen har præsenteret målsætningsprogrammet på et temamøde samt forelagt det på afdelingsbestyrelseskonferencen den 2. og 3. oktober 2015.

Forslaget til nyt målsætningsprogram forelægges til behandling og vedtagelse på repræsentantskabsmødet i november 2015.

Ny hjemmeside

Der er brugt rigtig meget tid og mange kræfter på, at VIBO fik en ny hjemmeside.

Hjemmesiden, der blev sat i drift i april 2015, er ikke kun en grafisk opdatering. Hjemmesiden har fået nye funktioner, der blandt andet medfører en online opdatering via VIBOs administrative system samt mulighed for, at de enkelte afdelinger får en afdelingspræsentationsvideo, nye opdaterede afdelingsfotos samt som på den tidligere hjemmeside, fortsat adgang til afdelingsstamdata og data vedrørende råderet, individuel modernisering, vedligeholdelsesreglement og husorden.

Nye afdelingshjemmesider

Også afdelingerne har fået nye hjemmesider. Disse bygger på samme layout som VIBOs nye hjemmeside og indeholder en række nye funktioner, blandt andet en forbedret mulighed for afdelingsbestyrelserne i forbindelse med offentliggørelse af dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder og afdelingsmøder.

I løbet af foråret 2016 vil der blive mulighed for at få undervisning i brugen af de nye afdelingshjemmesider.

Samarbejde med kommunerne

Årlige styringsdialogmøder med kommunerne har medført øget dialog frem for tidligere, hvor kommunen udførte egentligt tilsyn.

VIBO har årlige styringsdialogmøder med Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Hillerød Kommune, Høje-Taastrup Kommune, Gribskov Kommune og Fredensborg Kommune.

Herudover har VIBO tæt kontakt med Tårnby Kommune og Rødovre Kommune.

Samarbejdet har blandt andet resulteret i aftaler om fleksibel udlejning samt drøftelser og aftaler vedrørende boliger til flytninge.

Administrativ fokusering

Året har været præget af fortsat fokus på bedre udnyttelse af IT.

Dette har medført øget fokus på digital kommunikation, scanning af udlejningsarkiv, E-fakturering, E-syn af boliger ved fraflytning, afdelingsbestyrelsernes mulighed for digital adgang til afdelingsdata samt digital kommunikation indbyrdes og med VIBOs administration.



Gruppearbejde på konference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer på Pharmakon i Hillerød i 2015.

DET MÅLRETTEDE ARBEJDE MED BEBOERDEMOKRATIET FORTSÆTTER

Beboerdemokratiet og det at være i en afdelingsbestyrelse har igen i år stået højt på dagsordenen.

Emnet har været behandlet på den årlige afdelingsbestyrelseskonference, hvor der dels har været indlæg om frivilligt arbejde og dels indlæg og workshop om, hvorledes vi aktiverer de unge i beboerdemokratiet.

Herudover har beboerdemokratiet fået sin egen overskrift på forslaget, der er udarbejdet til nyt målsætningsprogram, med følgende underpunkter:

VIBO skal:

- Medvirke til, at det bliver mere spændende og lettere at være i en afdelingsbestyrelse
- Sætte fokus på lokalt samarbejde og erfaringsudveksling
- Sikre, at nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer får den nødvendige viden
- Skabe rum for det projektorienterede beboerdemokrati
- Belyse nye former for beboerdemokrati, herunder det digitale beboerdemokrati og det spændende afdelingsmøde

Formands- og temamøder

Erfaringsudveksling er vigtig, og der har i årets løb været afholdt to formandsmøder og tre temamøder.

På formandsmøderne er der foregået en livlig erfaringsudveksling udover behandling af temapunkterne ”det nye energistyringssystem”, ”journalisering og arkivering af dokumenter og mail på UNIK bestyrelsesweb” og ”nye afdelingshjemmesider”.

Temamøderne er velbesøgte og har i år omhandlet udlejningsregler og klagesagsbehandling samt to ekskursioner, én til Ørestaden og én til VIBOs afdelinger i Nivå samt Nordhavnen.



*Indlæg på temamøde i 2015 om klagesager
(tv. advokat Søren Lund Rasmussen,
th. udlejningschef Tine Pedersen).*



BL-SAMARBEJDET

Københavns Kommune er VIBOs tilsynskommune, og der er et tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne i København via BL's 1. kreds.

Bestyrelsen har lagt vægt på, at VIBO er repræsenteret i BL's 1. kreds, hvilket er sket via deltagelse i kredsarbejdet, hvor Birgitte Langballe og Mohamed Siam er valgt som kredsrepræsentanter, Kurt Steinfeldt Hansen som suppleant og Kare Vestermann som kreds næstformand.

VIBO er herudover repræsenteret i flere af de udvalg, der er nedsat i BL's 1. kreds, blandt andet Samarbejdsforum, flere boligsociale fora, en arbejdsgruppe om forebyggelse af udsættelser samt en arbejdsgruppe, der behandler fælles retningslinjer for deleboliger.

Som en direkte konsekvens af samarbejdet mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune er der dels udarbejdet en ny 4 årig udlejningsaftale, som VIBO tiltrådte i januar 2015 og dels en ny hovedaftale, der sætter fokus på samarbejdet mellem Københavns Kommune og de boligorganisationer, der har boligafdelinger i kommunen.

Hovedaftalen har følgende fokuspunkter:

- Et København med plads til alle med fokus på nybyggeri og eksisterende boliger/afdelinger
- En sammenhængende by med trygge og socialt velfungerende boligområder med fokus på udsatte boligområder og boligsocial indsats
- Bæredygtige og veldrevne boliger med fokus på miljøtiltag og lav husleje

Der er i bestyrelsen enighed om, at VIBO bakker op omkring de tiltag og aftaler, der er nævnt i den indgåede hovedaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune.

I BL's 1. kreds, der ud over København også dækker Frederiksberg, har VIBO boligafdelinger i BL's 2. kreds, der omfatter kommunerne Fredensborg, Hillerød og Gribskov samt BL's 9. kreds, der dækker kommunerne Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby.

Pr. 1. januar 2016 vil BL overtage de aftaler, der er indgået med Kooperationen, og det vil fremover være BL, der som arbejdsgiverorganisation, forhandler overenskomster m.v.

NYBYGGERI

Afdeling 301 – Klostervej

Byggeriet af 12 familieboliger i Hillerød går planmæssigt, og der blev afholdt rejsegilde den 13. august 2015.

Afl levering og ibrugtagning er aftalt til den 1. april 2016.



Rejsegilde på Klostervej.

Afdeling 827 – Samuels Kirke

Projektet, der omfatter etablering af 35 ungdomsboliger i den nu nedlagte Samuels Kirke, har nu fået teknisk godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Den lokalplansændring, der skal muliggøre byggeriet, er nu sendt i høring. Lokalplanen forventes godkendt i foråret 2016.

Projektering, myndighedsprojekt og udbud pågår sideløbende med lokalplansbehandlingen.



Samuels Kirken i Thorsgade på Nørrebro.

Boligpolitik

VIBO vil fortsat gerne bygge nye boliger, men uagtet at Københavns Kommune fortsat har et ønske om at opføre flere almene boliger, er det en yderst vanskelig udfordring at erhverve en byggegrund i København til en pris, der gør det muligt at opføre almene boliger indenfor ”rammebeløbet”.

I de øvrige kommuner, hvor VIBO har afdelinger, deltager vi i de udbud, der har interesse set i lyset af beliggenhed og mulighed for forsvarlig drift.

Senest har VIBO deltaget i en konkurrence om opførelse af familieboliger i Hillerød. Sagen endte med at gå til en af de andre bydende.

RENOVERING

Renoveringssager med Landsbygefondsstøtte samt byggeskader

Medio 2012 iværksatte regeringen projekt Kickstart, hvilket medførte, at Landsbygefonden fik lov til at fremrykke fysiske renoveringsprojekter.

I den sidste runde (2015) har boligforeningen fået lov til at medtage afdeling 137.

Herudover har følgende afdelinger modtaget forhåndstilsagn om støtte og forventes igangsat i 2016/2017: 104, 109, 111, 113, 117, 127, 225 og 810.

Status for Landsbygefondssagerne er:

Afdeling 106 – Vognvænget

Der er gennemført en forundersøgelse omfattende badeværelser, tag, facader og p-kælder samt etablering af haveanlæg og etablering af køkken til hybler.

Der foreligger også et oplæg om at udskifte afdelingens vinduer. Københavns Kommune har krævet haver til boliger i stuen, fjernelse af betonbrystninger og ændringer i facaden, når vinduerne udskiftes.

På afdelingsmødet den 27. november 2012 vedtog beboerne oplægget. Et EU-udbud blev afsluttet med kontrakt den 3. maj 2013 med NOVA5 arkitekter as. Projektet har været udbudt i EU, og licitation er afholdt. Københavns Kommune har forlangt, at der opbygges mock-up til godkendelse af kommunen, inden man kan få den endelige godkendelse.

Grundet licitationsresultatet har beboerne på et nyt ekstraordinært afdelingsmøde vedtaget en yderligere huslejeforhøjelse.

Skema B er indsendt til Københavns Kommune, og opførelse af mock-up er i gang.

Forventet byggestart er november 2015 med en byggeperiode på ca. 2 år.



I afdeling 106 - Vognvænget pågår en større renoveringssag, hvor der bl.a. skal udføres betonreparation af p-kælder med ny belægning.



Facaden i afdeling 106 - Vognvænget, som den ser ud i dag.

Afdeling 108 – Bogtryknergården

Arbejdet omfatter: Betondæk over p-kælder, renovering af badeværelser med øget ventilation, udskiftning af vand-rør og omlægning af haveanlæg.

Forslaget blev vedtaget på afdelingsmødet den 30. november 2012. Københavns Kommune har godkendt skema A og B, og byggesagen blev opstartet i henholdsvis august 2014 og i oktober 2014, idet den blev udbudt i to hovedentrepriser. Byggeperioden er på ca. 16 måneder.

Arbejdet med p-kælderen og gårdanlægget er afsluttet. Arbejdet med badeværelser og vand-rør pågår og påregnes afsluttet i første halvår af 2016.

Afdeling 111 – Hjørnevænget

Et ekstraordinært afdelingsmøde har godkendt et haveprojekt med støtte fra Landsbyggerfonden. Skema A er godkendt af Københavns Kommune den 18. december 2013. Arbejdet har været udbudt, skema B er godkendt, og udførelsen er i gang med forventet afslutning ultimo 2015.

Afdeling 112 – Røgeritofte

På afdelingsmødet har beboerne vedtaget at renovere badeværelser med tilskud fra Landsbyggerfonden. Skema A er godkendt af Københavns Kommune den 17. december 2013.

Projektet har været i udbud. Dette medførte en ikke uvæsentlig overskridelse. Der blev foretaget et nyt udbud. Dette medførte også en overskridelse af budgetterne. Der arbejdes med at skaffe den nødvendige kapital.

Afdeling 114 – Lerfosgade

Beboerne har på afdelingsmødet vedtaget at renovere badeværelser med tilskud fra Landsbyggerfonden. Skema A er godkendt af Københavns Kommune den 17. december 2013.

Projektet har været i udbud. Dette medførte en ikke uvæsentlig overskridelse. Der blev foretaget et nyt udbud. Dette medførte også en overskridelse af budgetterne. Der arbejdes med at skaffe den nødvendige kapital.



Det ikke helt færdige gårdanlæg i afdeling 108 - Bogtryknergården.



En del beboere i afdeling 112 - Røgeritofte, har endvidere via individuel modernisering også fået renoveret køkken.



Afdeling 114 - Lerfosgade.

Afdeling 115 - Landskronagade 1 - 5

Arbejdet omfatter: Betondæk over p-kælder, reparation af betonaltaner, nye altaner, hvor der ikke er altaner samt udskiftning af små utidssvarende altaner til nye og større altaner, renovering af betonoverligger over vinduer, haveanlæg, nye vinduer, døre og ovenlys. Skema A blev godkendt den 16. januar 2014, og skema B blev godkendt den 8. juli 2014.

Arbejdet blev opstartet i august 2014 og er under afslutning.

Afdeling 116 - Televænget

Samarbejdet fortsætter mellem afdeling 116, afdeling 140 og Københavns Kommune omkring anlæggelse og drift af en bemandet legeplads.

Afdeling 137 - Toften

VIBO har ansøgt om støtte til opretning af tage, vinduer, vandrør, franske altaner og udearealer. Landsbyggefonden har gennemført en besigtigelse. En helhedsplan er udarbejdet og er godkendt af beboerne. Skema A er indsendt til Københavns Kommune. Godkendelse af skema A påregnes at foreligge ultimo 2015, hvorefter man kan opstarte projektering og udbud.

Afdeling 140 - Televænget

Arbejdet omfatter: Renovering af badeværelser, vandrør, franske altandøre, ventilationsanlæg samt de grønne områder. Etablering af altaner er færdige, og byggeregnskab er under udarbejdelse.

Der arbejdes videre med samarbejdet mellem afdeling 116 og Københavns Kommune omkring anlæggelse og drift af en bemandet legeplads, herunder opførelse af et beboerhus.



De gamle altaner i afdeling 115 i Landskronagade 1 - 5.



De nye altaner i afdeling 115 i Landskronagade 1 - 5.



De nye altaner i afdeling 140 - Televænget.

DRIFTSADFDELINGEN

AFDELINGERNE

Nivå

De tre afdelinger i Nivå har fået udskiftet varmerørene mellem blokkene og har samtidig fået ombygget varmtvandsbeholderne med henblik på at opnå en bedre afkøling og dermed bedre energiudnyttelse.

Afdeling 101 – Nivåhøj I

Afdelingen gennemførte i 2014/15 udskiftning af altankøkkendøre. Med denne udskiftning og den afsluttede renovering er vinduer og døre i klimaskærmen udskiftet.

Afdeling 112 – Røgeritofte

I Røgeritofte er der med støtte fra dispositionsfonden, som en del af fremtidssikringen af boligforeningens afdelinger, færdiggjort anden etape af den altansag, der gør, at alle familieboliger i afdelingen nu har altan.

Afdeling 114 – Lersgade

Afdelingen har med tilskud fra dispositionsfonden ligeledes afsluttet opsætning af altaner på de boliger, der ikke havde altaner på opførelsestidspunktet. Også her har det betydet, at der nu er altan til alle familieboliger i afdelingen.

Afdeling 141 – Charlotttegårds Have

I afdelingen er der med støtte fra Banedanmark udskiftet vinduer og altandøre i de boliger, der vender op mod banearealet. Afdelingen har besluttet på et senere tidspunkt at udskifte de resterende vinduer og døre.



Beboerhuset i Nivå.



Afdeling 141 - Charlotttegårds Have.



BYGNINGSGENNEMGANGE

På den årlige bygningsgennemgang har afdelingsbestyrelsen og driftsafdelingen igen i år haft drøftelser om, hvilke arbejder, der skal afsættes i afdelingens langtidsplaner således, at afdelingerne til stadighed kan fremstå vel vedligeholdte under hensyntagen til ønsket om en jævn huslejeudvikling.

På bygningsgennemgangene har der været fokus på de klimatiltag, som afdelingerne har kunnet foretage (blandt andet med de tilskudsmuligheder, repræsentantskabsmødets beslutning har givet) med henblik på at nedsætte risikoen for skader i forbindelse med skybrud.

En ny målerbekendtgørelse betyder, at de afdelinger, der endnu ikke har monteret vandmålere til individuel forbrugsafregning af vandforbruget, vil kunne blive pålagt at montere målere til minimum måling af det varme vand.

På den baggrund har foreningsbestyrelsen via dispositionsfonden besluttet at give tilskud til de afdelinger, der ønsker at opsætte vandmålere på både det kolde og det varme vand, således at halvdelen af udgiften til montering dækkes.

INDIVIDUEL MODERNISERING

73 boliger valgte i perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 at benytte muligheden for at foretage individuel modernisering af boligen finansieret via huslejen. Især modernisering eller udskiftning af køkkenet er populært.

ENERGISTYRING

Primo 2015 blev der åbnet for adgang for afdelingsbestyrelserne til energistyringsprogrammet Min Energi. Her kan afdelingsbestyrelserne følge med i afdelingens forbrug af el, vand og varme. Programmet har været forevist på formandsmøde i efteråret 2014 samt efterfølgende kursus i 2015, hvor alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer var inviteret.

I forbindelse med den løbende energioptimering har mange afdelinger kunnet skifte til LED-belysning på fællesarealer med den meget fordelagtige tilbagebetalingstid på investeringen.

INDEKLIMAKORT

Tilbud om at indkøbe et klimakort, der omdeles til beboerne i afdelingerne, blev positivt modtaget af 13 afdelinger,

dækkende ca. 25 % af boligforeningens boliger. Indeklimakortet giver en indikation af luftfugtigheden i boligen samt eventuelt behov for udluftning, ligesom kortet fungerer som termometer.

DAMPKONVERTERING

Med afdeling 118, Vennemindevej II's varmecentrals konvertering fra damp til vand afsluttede Hofors mangeårige projekt på Nørrebro og Østerbro således, at alle boligforeningens afdelinger nu forsynes med vandbaseret fjernvarme.

VERSERENDE VOLDGIFTSSAGER

105, Havekildegård

I forbindelse med udskiftning af vindues- og dørpartier i afdeling 105, Havekildegård i 2009/2010 er der efterfølgende opstået tvist om trækgener fra vinduerne, herunder manglende etablering af dampspærre m.v.

Der er anlagt sag mod entreprenør og rådgiver. Der har i sagen været afholdt syns- og skønsforretning. På baggrund af syns- og skønsrapporten er der blevet udarbejdet et afhjælpningsprojekt, der er godkendt af syns- og skønsmanden. Prissætning pågår.

108, Bogtryknergården / 127, Runddelen I+II

De to afdelinger fik nye vinduer. Efter aflevering var der mange klager fra beboerne over træk og fugtindtrængning.

I januar 2014 blev der anlagt voldgiftssag, og i oktober 2014 blev der afholdt syns- og skønsforretning. Efterfølgende blev der i november 2014 gennemført et syn i en række udvalgte boliger i de to afdelinger. Der forelå syns- og skønsrapport i juli 2015. Sagen afventer syns- og skønsmandens besvarelse af supplerende syns- og skønsspørgsmål.

112, Røgeritofte / 114, Lersgade

De to afdelinger skulle have opsat altaner i de boliger, som ikke havde en altan. Projekterne blev udbudt som en totalentreprise. Totalentreprenøren ophævede kontrakten med påstand om, at det udbudte ikke kunne gennemføres.

VIBOs afdeling 112 og afdeling 114 har anlagt voldgiftssag mod entreprenøren. Sagen pågår med hovedforhandling primo 2016.

Arbejdet er færdiggjort af anden entreprenør.



Inddragelse af børn og unge i infrastrukturprojekt.

BOLIGSOCIAL AFDELING

VIBOs tre boligsociale helhedsplaner, der er gældende for Nivå, Sundholms- og Holmbladsgadekvarterererne (Amager) samt Mimersgadekvarteret (Nørrebro), har været i gang i knap to år og løber frem til 2017. Fremdriften af helhedsplanerne følges af lokale styregrupper, og resultaterne indrapporeres årligt til Landsbyggefonden.

Første år har vist gode resultater, og der har været god deltagelse fra afdelingsbestyrelserne og de øvrige beboeres side.

Udover de økonomiske midler, der er modtaget til de eksisterende helhedsplaner, er der søgt og modtaget en række mindre beløb fra lokale puljer samt følgende større beløb:

- 2.085.000 kr. til et tryghedsskabende projekt over tre år, hvor helhedsplanen uddanner lokale fædre til at vejlede unge i lokalområdet (Amager)

- 559.800 kr. til et mentorprojekt, der løber over knap to år. Projektet har fokus på at fastholde unge i uddannelse og job (Amager)
- 84.000 kr. til henholdsvis etablering af et opholdsareal samt til aktiviteter på en lokal multibane (Amager)
- 50.000 kr. til et kunstprojekt, der har fokus på beboernes ideer (Nørrebro)

Fire af VIBOs afdelinger deltager endvidere i boligsociale helhedsplaner, der administreres af andre boligorganisationer. Det drejer sig om afdeling 105 (Sjælør), afdeling 106 (Nørrebro) og afdeling 121 og afdeling 135 (Hedehusene).

I alt 20 af VIBOs boligafdelinger er omfattet af en boligsocial helhedsplan, og boligforeningen samarbejder med 7 boligforeninger og tre kommuner.

Udviklingsprojekter

Infrastrukturprojektet i Charlotteskvarteret blev i indeværende år udvidet, så der nu er modtaget 52 mio. kr. til at arbejde med udvikling af boligområdets uderum og stisystemer. Endvidere er der modtaget knap 8 mio. kr. i støtte fra Landsbyggefonden til at forbedre de nære udearealer omkring VIBOs to afdelinger 121 og 135.

VIBO har yderligere modtaget midler til to udviklingsprojekter, der skal øge boværdien i de tre afdelinger Nivåhøj I, II og III. Det ene projekt er et infrastrukturprojekt på knap 25 mio. kr., der skal udvikle uderum og stisystemer med fokus på aktiviteter og tryghed.

Det andet projekt er et fælles mobilt udekøkken for de tre afdelinger. Udekøkkenet udvikles i et samarbejde mellem afdelingernes beboere, VIBO og Kunstakademiets designskole. Der er modtaget knap 300.000 kr. til dette projekt.

Trivslens i VIBOs afdelinger

Der har været gennemført en undersøgelse af trivslens i de af VIBOs afdelinger, som ikke er omfattet af en boligsocial helhedsplan.

Undersøgelsen havde fokus på, i hvor høj grad de forskellige afdelinger har udfordringer i forhold til socialt udsatte beboere, utryghed, hærværk m.v.

Undersøgelsen viste, at der få steder er enkelte udfordringer, men at disse ikke har bekymrende karakter. Derimod viste undersøgelsen, at hovedparten af VIBOs afdelinger fungerer rigtig godt på de undersøgte parametre.



Tre af deltagerne i fædregruppen.



Børn og unge kommer med ideer til multibane.

UDLEJNINGSAFDELINGEN

I perioden fra den 1. juli 2014 – til den 30. juni 2015 er der sket genudlejning af 548 boliger, svarende til en genudlejningsfrekvens på 10,09 %.

Der har i perioden været fleksibel udlejning i København, Fredensborg og Høje-Taastrup Kommuner.

Antallet af fraflytninger er i de seneste år faldet, og dette betyder blandt andet, at der for vores ansøgere er længere ventetid på en bolig.

Det er en positiv udvikling, at der er færre, som fraflytter, og dette gør sig også gældende i vores boligafdelinger i Nivå, hvor antallet af fraflytninger ligeledes er faldende.

Vi har fortsat fokus på vores boligafdelinger og følger både antallet af fraflytninger og antallet af ansøgere nøje, således at vi kan være på forkant med eventuelle udlejningsvanskeligheder.

- Udlejningsaftalen med Københavns Kommune er indgået frem til den 31. december 2018
- Udlejningsaftalen med Høje-Taastrup Kommune er indgået frem til den 30. april 2018
- Udlejningsaftalen med Fredensborg Kommune er indgået frem til den 31. december 2017.

Antal ansøgere

Sidste år var antallet af VIBOs medlemmer 10.037, hvoraf 4.291 var aktive boligsøgende.

Pr. 1. juni 2015 er antallet 10.164 medlemmer, heraf er 4.854 aktive boligsøgende.

Udsættelser

For året 2012/2013 var antallet af beboere, som blev udsat af deres lejemål på 45, svarende til 0,75 % af samlede

Medarbejderen bag stemmen i telefonen

Fra venstre:

Tine Pedersen, Thomas Jørgensen, Kirsten Frederiksen, Linda Stark, Lisa Andersen, Marianne Hansen og Jørn Bech.





antal lejemål og svarende til 7,15 % af samlede antal fraflytninger.

For året 2013/2014 var antallet af beboere, som blev udsat af deres lejemål på 31, svarende til 0,56 % af samlede antal lejemål og svarende til 5,2 % af samlede antal fraflytninger.

For året 2014/2015 var antallet af beboere, som blev udsat af deres lejemål på 18, svarende til 0,33 % af samlede antal lejemål og svarende til 3,28 % af samlede antal fraflytninger.

Opgørelsen over antal udsættelser viser, at antallet, som bliver udsat, fortsat er faldende.

Beboerklagenævnsager

For perioden den 1. juli 2014 – 30. juni 2015 er der indbragt følgende sager til behandling i Beboerklagenævnet:

Indbragt vedrørende vand- og varmeregnskaber:

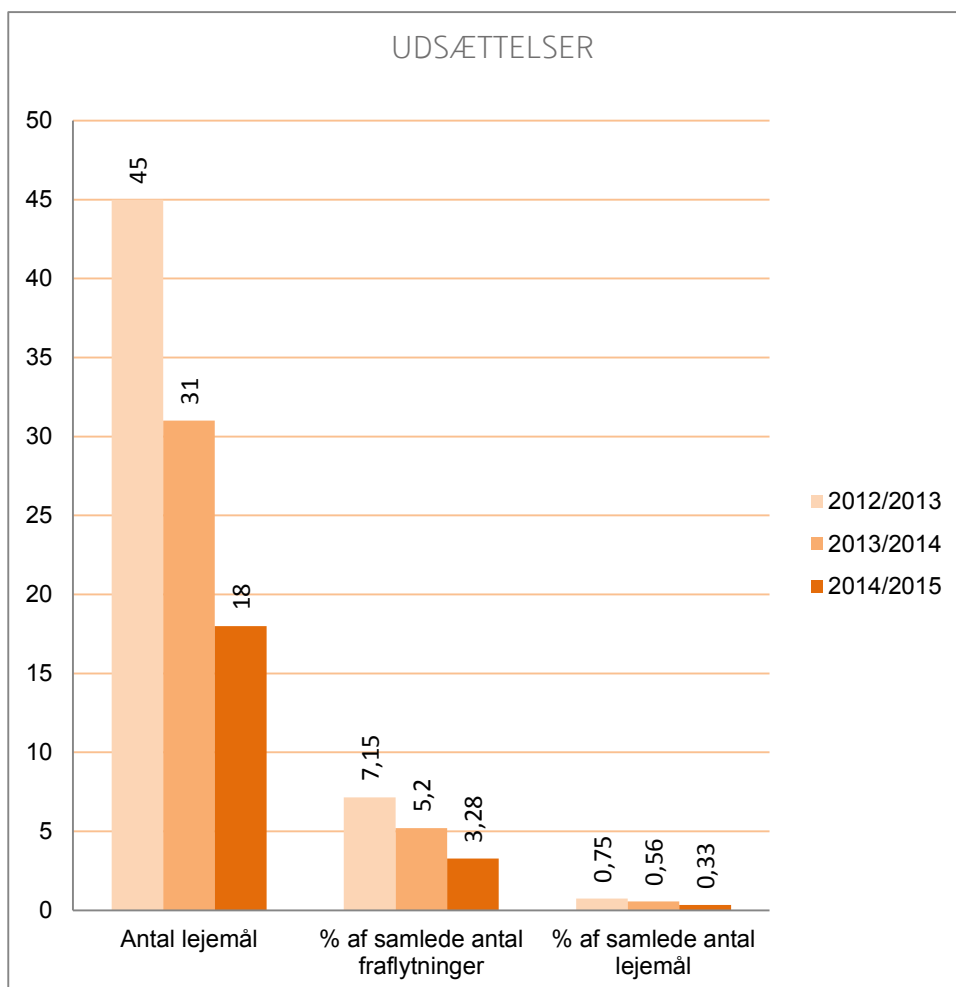
- 13 sager er indbragt, heraf er 6 sager vundet, 1 sag er frafaldet, 5 sager afventer afgørelse, og i 1 sag er der blevet indgået forlig.

Indbragt vedrørende flytteopgørelser:

- 9 sager er indbragt, heraf er 5 sager vundet, 3 sager afventer afgørelse, og 1 sag er tabt.

Indbragt vedrørende husordenssager:

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



MARKEDSFØRING

Der er iværksat søgemaskineoptimering. Det betyder, at VIBOs hjemmeside i højere grad end hidtil vil dukke op som en af brugerens første valg, når der søges på Google efter almene boliger.

Der har i en enkelt periode været benyttet annoncering på Facebook for at promovere VIBOs Facebookside. Dette vil vi fremadrettet benytte, når vi finder behov herfor, og det vil løbende blive evalueret.

Med fokus på VIBOs boligafdelinger og antallet af ansøgere hertil foretages der løbende vurdering af, hvornår det kan være aktuelt at igangsætte en image- og udlejningskampagne. Der er endvidere opmærksomhed på, hvornår vi skal deltage på messer og lignende, eller om der skal afholdes åbent-husarrangementer eller på anden måde ske promovning af VIBO.

IMAGE- OG UDLEJNINGSKAMPAGNER

Åbent-husarrangement i Hedehusene

Afdelingsbestyrelserne i Hedehusene blev i samarbejde med VIBO tilbudt at afholde et åbent-husarrangement for at promovere og udbrede kendskabet til afdeling 121, 135 og 141.

Åbent-husarrangementet blev afholdt den 7. juli 2015. De besøgende blev budt velkommen til arrangementet af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere fra VIBO, og de blev tilbudt en guidet tur i området af et bestyrelsesmedlem, som kunne fortælle om de mange tilbud og muligheder, der er i boligafdelingerne. Hele dagen kørte der minitog gennem området, hvilket var en stor succes.

Borgmester Michael Ziegler og byrådsmedlem Ekrem Günbulut lagde også vejen forbi til en rundvisning.

Juleoptog

Den 22. november 2014 deltog beboere og beboerdemokrater fra flere af VIBOs afdelinger på Amager for anden gang i det årlige juleoptog på Amager. Juleoptoget blev igen i 2014 overværet af knap 60.000 tilskuere på ruten fra Gyldensrisvej frem til Christmas Møller Plads.



En del af VIBOs beboere deltog i optoget med 2 elbiler og 2 ladcykler, der var pyntet med julelys og VIBO-bannere, hvorfra der blev uddelt VIBO-slik og -bolde. Efter optoget mødtes man i et telt ved afdeling 819, Dagøgade, hvor der var sørget for brunkager og gløgg til de fremmødte.



KOMMUNIKATION

VIBO har i samarbejde med kommunikationsfirmaet Jøp, Ove & Myrthu dels fået udarbejdet hjælperedskaber til pressehåndtering og dels fået udarbejdet en kommunikationsstrategi med afsæt i, at VIBO får fortalt den rigtige historie, når vi bliver udfordret.

Herudover er emnet ”kommunikation” blevet et af de emner, der er indarbejdet i forslag til nyt målsætningsprogram med punkterne:

VIBO skal kommunikere:

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



INFORMATION

Hjemmeside

VIBOs nye hjemmeside er den primære informationskilde i VIBO.

Det gælder lige fra information om, hvad VIBO er og står for til information om den enkelte afdeling.

Det er også på hjemmesiden, at man kan orientere sig om afholdte møder i foreningsbestyrelsen, temaarrangementer, nyhedsbreve samt en lang række praktiske oplysninger for afdelingsbestyrelser, beboere og ansøgere.

Opdaterede afdelingshjemmesider er sat i drift med afdelingsdata, som vedligeholdes af VIBOs administration og med forbedrede muligheder for afdelingsbestyrelserne for offentliggørelse af referater, info om arrangementer og andre afdelingsnyheder.

Facebook

Ud over VIBOs hjemmeside og afdelingshjemmesider er VIBOs Facebookside blevet en succes med mange besøgende og følgere, der her har mulighed for up-to-date information om VIBO.

Nyhedsbreve

Nyhedsbrevet "VI&VIBO" udsendes fortsat, men fremover alene som et elektronisk nyhedsbrev sædvanligvis med 4 årlige udgivelser.



VIBOs nyhedsbrev har i dag flere end 300 faste læsere. Herudover alle de, som læser det på hjemmesiden.



VIBOs hjemmeside, som i dag er den primære informationskilde.



VIBOs Facebookside har i dag mere end 500 følgere - og tallet er stærkt stigende.



AKTUELLE FOKUSOMRÅDER

Den kommende periode bliver mindst lige så travl som den periode, vi netop har overstået.

Der er fortsat mange projekter, som bestyrelsen ønsker at sætte i gang i de kommende år, men på kort sigt ønsker bestyrelsen at opstille følgende fokuspunkter:

Nyt målsætningsprogram

Det helt store fokuspunkt i den kommende periode vil være udarbejdelse af en handlingsplan på baggrund af det målsætningsprogram, som repræsentantskabsmødet vedtager på det ordinære repræsentantskabsmøde i november 2015.

Handlingsplanen skal udarbejdes, så der i de kommende 4 år sættes fokus på handlinger, der opfylder de målsætninger, som repræsentantskabet beslutter på repræsentantskabsmødet.

Der er fra arbejdsgruppen stillet forslag om målsætninger indenfor områderne:

- ASA – Alment Socialt Ansvar
- Beboerdemokrati
- Kvalitet
- Fremtidssikring
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering



Bedre IT udnyttelse

- Implementering af modul i VIBOs administrative system, der giver mulighed for digitale lejekontrakter
- Indførelse af modulet WEB-beboer, der via nettet vil give den enkelte beboer direkte adgang til boligens og beboerens data fra VIBOs administrative system

Udbud af arbejder i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning

Igangsætning af områdevisse licitationer af de meget omfattende arbejder, der udføres, hver gang en beboer fraflytter en bolig.

Flygtninge

Der er et øget pres på kommunerne for at skaffe boliger til flygtninge, og kommunerne presser på for, at den almene boligsektor bidrager til at løse dette problem.

Også på dette område er VIBO indstillet på at samarbejde med den enkelte kommune, men foreningsbestyrelsen er bevidst om, at vi har en stor forpligtigelse til at tilgodese vores medlemmer på ventelisterne.

Denne udfordring kommer vi til at arbejde med i de kommende år.

ØKONOMI

Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et overskud på t.kr. 116, som overføres til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et overskud på t.kr. 40. Det realiserede overskud afviger således ikke væsentligt fra det budgetterede.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør t.kr. 25.348 mod budgetteret t.kr. 24.922. Merudgifterne på kontorholdsudgifter skyldes udgifterne til nye scanningskopimaskiner samt øgede afskrivninger på nyanskaffet IT-udstyr. På indtægtssiden er administrationsbidrag for eksterne foretagender faldet som følge af ophørt administration af Salem. Ventelistegebyrerne er steget i forhold til budgettet. Diverse indtægter består primært af administrationsbidrag for administrationen af boligsociale helhedsplaner.

Renteindtægter i regnskabsåret før fordeling har udgjort t.kr. 3.187, hvoraf t.kr. 2.693 er tilbagebetalt til afdelingerne. Mellemsgning med afdelingernes og foreningens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 0,81 %. Regnskabsåret har været præget af det meget lave og til tider negative renteniveau.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør t.kr. 432.645, og afdelingernes indestående i foreningen udgør t.kr. 326.627.

Der er i 2014/2015 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt t.kr. 15.868. Tilskud vedrører ydelsesstøtte, tab ved lejeledighed og fraflytninger, tilskud til boligsociale helhedsplaner og øvrige tilskud til afdelinger og projekter.

Foreningens egenkapital udgør pr. 30. juni 2015 t.kr. 122.253. Heraf udgør dispositionsfonden t.kr. 78.452 og arbejdskapitalen t.kr. 43.801.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør t.kr. 55.450. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen t.kr. 41.849. Udlån fra dispositionsfonden udgør t.kr. 4.002, 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. 1.952 opført som bunden del.

Andre forhold

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forrentning:

Afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået renteresultat for regnskabsåret. Det opnåede renteresultat inkl. kursgevinster/-tab har udgjort 0,81 %. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationer:

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2015 bortset fra udtrukne obligationer i juli 2015, som er optaget til kurs 100. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen under renteindtægter.

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen Sankt Peders Stræde optages til anskaffelsesværdi med fradrag af samlede afskrivninger. For regnskabsåret 2014/2015 foretages afskrivning på administrationsejendommen over forventet levetid.

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsesværdier med fradrag af samlede afskrivninger.

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 2014 - 30. juni 2015

	Årsregnskab 2013/2014 t.kr.	Årsregnskab 2014/2015 t.kr.	Urevideret budget 2014/2015 t.kr.	Urevideret budget 2015/2016 t.kr.
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelseshonorarer	244	320	250	250
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	163	221	233	233
511 Personaleudgifter	17.805	17.835	17.825	18.341
513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	3.682	3.969	3.682	4.699
514 Kontorlokaleudgifter	1.747	1.739	1.876	1.876
515 Afskrivninger, driftsmidler	586	824	533	533
521 Revision	511	440	523	533
520 Bruttoadministrationsudgifter	24.738	25.348	24.922	26.465
532 Renteudgifter	12.967	2.693	10.000	10.000
533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	53.271	52.565	34.000	34.000
540 Samlede ordinære udgifter	90.976	80.606	68.922	70.465
541 Ekstraordinære udgifter	81	0	0	0
550 Udgifter i alt	91.057	80.606	68.922	70.465
551 Overskud	901	116	40	41
560 Udgifter og overskud i alt	91.958	80.722	68.962	70.506
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	16.597	17.017	16.922	17.258
2. Eksterne foretagender	1.851	1.736	2.640	2.640
602 Lovmæssige gebyrer	3.452	3.030	2.200	3.000
603 Renteindtægter m.v.	14.259	3.187	12.000	12.000
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	53.271	52.565	34.000	34.000
606 Byggesagshonorarer, renovering	1.908	1.533	1.200	1.260
607 Diverse indtægter	620	1.654	0	348
610 Ordinære indtægter i alt	91.958	80.722	68.962	70.506
622 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
630 Indtægter i alt	91.958	80.722	68.962	70.506



Balance pr. 30. juni 2015

	30. juni 2015 t.kr.	30. juni 2014 t.kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationsbygning	18.866	19.000
702 Inventar	396	558
704 IT-anlæg	598	532
Finansielle anlægsaktiver		
713 Aktier og andele	10	10
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	4.002	4.342
719 Andre finansielle anlægsaktiver	852	852
720 Anlægsaktiver i alt	24.724	25.294
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
721.1 Afdelinger i drift	1.418	3.994
722 Afdelinger under opførelse	1.535	0
726 Andre tilgodehavender	270	1.010
727 Forudbetalte udgifter	14.556	836
730 Tilgodehavender renter	2.630	2.151
731 Værdipapirer	432.645	378.760
732 Likvidebeholdninger		
1. Kassebeholdning	28	58
2. Bankbeholdning	13.501	36.511
740 Omsætningsaktiver i alt	466.583	423.320
750 Aktiver i alt	491.307	448.614
Passiver		
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	78.452	74.835
805 Arbejdskapital	43.801	44.587
810 Egenkapital i alt	122.253	119.422
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	326.627	279.254
825 Leverandørgæld	5.889	9.875
826 Skyldige omkostninger m.v.	1.149	1.027
827 Afsætninger	6.077	8.803
829 Feripengeforpligtelse	1.882	1.919
830 Anden kortfristet gæld	27.430	28.314
840 Kortfristet gæld i alt	369.054	329.192
850 Passiver i alt	491.307	448.614



Revisionsinstituttet

Den uafhængige revisors erklæring om regnskabssammendrag

Til Boligforeningen VIBO

Medfølgende regnskabssammendrag pr. 30. juni 2015 omfatter sammendraget balance og sammendraget resultatopgørelse.

Regnskabssammendraget er uddraget af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 2014/15. Om dette årsregnskab udtrykte vi en konklusion uden modifikationer i vores erklæring af 22. oktober 2015. Dette årsregnskab og regnskabssammendraget afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter den 22. oktober 2015.

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves ved lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Regnskabssammendraget kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskabssammendrag af det reviderede årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 20.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabssammendraget på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med ISA 810, "Opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag".

Konklusion

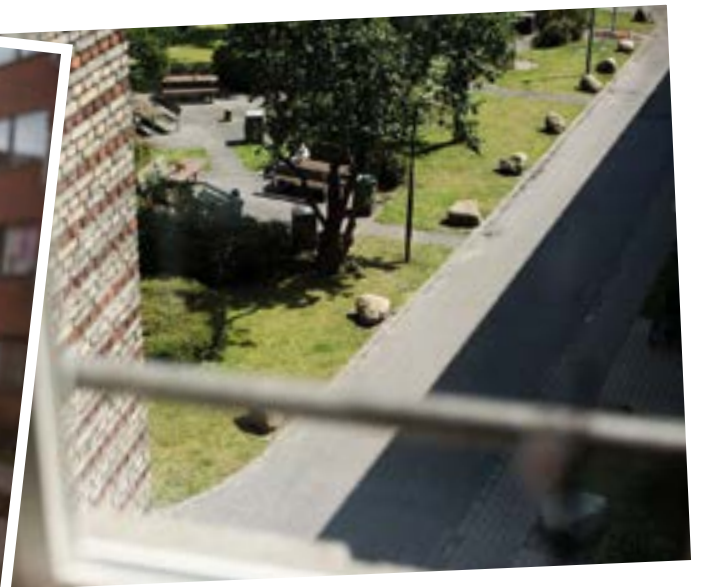
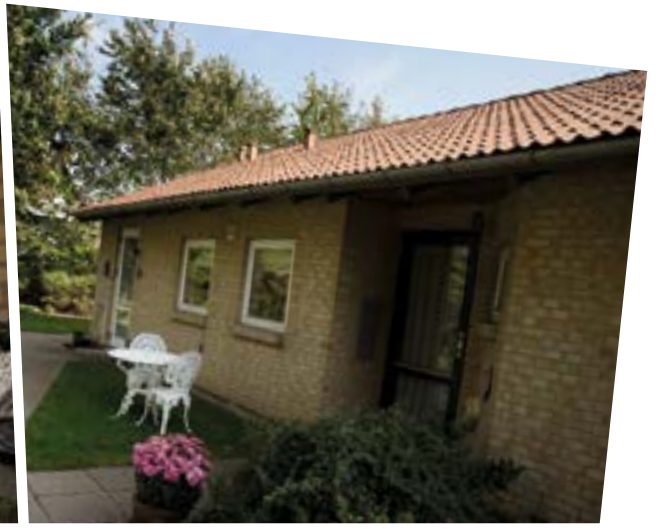
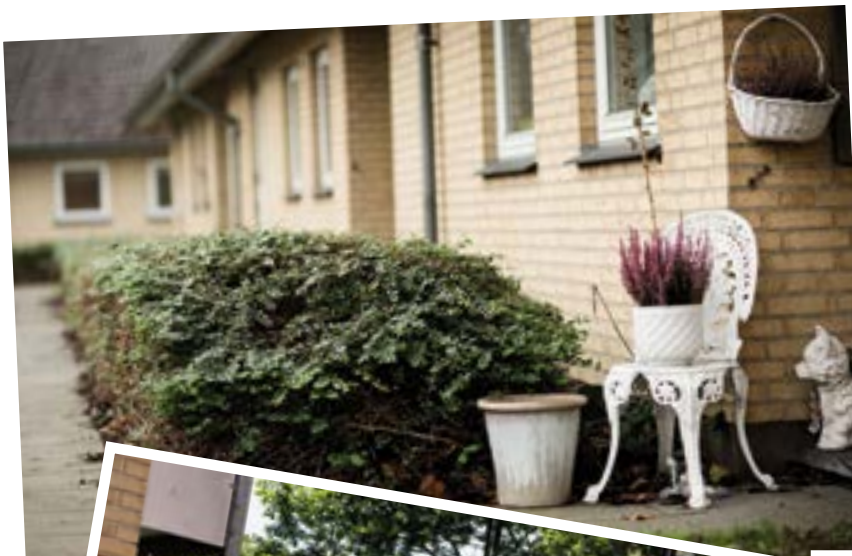
Det er vores opfattelse, at regnskabssammendraget er et retvisende sammendrag af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 2014/15 i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 20.

København, den 22. oktober 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor





Boligforeningen VIBO
Sankt Peders Stræde 49 A

Postboks 2204
1018 København K

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

Ekspeditionstid:
Mandag - torsdag kl. 10 - 14
Fredag kl. 10 - 13