



6. Endelig godkendelse af regnskab 2024/2025 samt revisionsprotokollat

Repræsentantskabet skal godkende regnskabet for 2024/2025 samt revisionsprotokollat.

Regnskabet for 2024/2025 og revisionsprotokollat gennemgås. Organisationsbestyrelsen anbefaler repræsentantskabet at godkende regnskab og revisionsprotokollat.

Regnskab og revisionsprotokollat fremgår nedenfor.

Boligforeningen VIBO
Sankt Peders Stræde 49 A
1453 København K

Årsregnskab
01.07.2024 - 30.06.2025

Boligselskab

Tilsynsførende kommune

Boligorganisationsnr. 0146

Kommune nr. 101

Boligforeningen VIBO

Københavns Kommune

Sankt Peders Stræde 49 A
Postboks 2204
1018 København K

Rådhuset
1599 København V

Tlf. 33 42 00 00

Tlf. 33 66 33 66

Boligorganisationen omfatter i alt:

Antal afdelinger	68	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m2	å lejemål- enhed	Antal leje- målsenheder
1) lejligheder (inkl. Ungdoms-, ældre-, og lette kollektivboliger)		5.479	415.589	1	5.479
2) erhvervslejemål		-	-	1 pr.påbeg.	-
3) institutioner		-	-	1 pr. påbeg.	-
4) garager/carporte		302	3.110	1/5	60
5) lejemålsenheder i alt					5.539

Indholdsfortegnelse	Side
Bestyrelsens årsberetning	1
Regnskabspraksis	1
<u>Årsregnskab for 2024/25</u>	
Resultatopgørelse 01.07.24 - 30.06.25	2
Balance pr. 30.06.25	4
Ledelsespåtegning	6
Revisionspåtegning	7
Noter til årsregnskabet	10
Boligorganisationens afdelinger	19

Bestyrelsens årsberetning

Det er bestyrelsens opfattelse, at regnskabet er tilfredsstillende.

Det er bestyrelsens opfattelse, at regnskabet indeholder de nødvendige oplysninger til bedømmelse af boligorganisationens økonomiske situation.

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt forhold, der påvirker boligorganisationens økonomiske stilling væsentligt.

Årets overskud udgør 1.909.091 kr., som foreslås overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter 26.004.533 kr.

Bestyrelsen indstiller årsregnskabet til repræsentantskabsforsamlingens godkendelse.

Der er i tilslutning til nærværende årsberetning udarbejdet en separat årsberetning, i hvilken boligorganisationens afdelingers forhold omtales.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationen er omfattet af reglerne om egenkontrol og god offentlig forvaltningsskik og har vedtaget mål, politikker samt beskrevet områderne, udarbejdet handlingsplaner og forretningsgange for evaluering og rapportering. Hele forvaltningsområdet er formaliseret i et brugerorienteret it-system med tilgængelighed for ansatte, organisations- og afdelingsbestyrelser.

Formueforvaltning

Boligorganisationen fører en meget stram likviditetsstyring med det formål at styrke foreningen og dens afdelingers formueforvaltning. Der er indgået forvaltningsaftaler med Nordea, Danske Bank og Nykredit Bank for at opnå størst mulig forrentning af den samlede likviditet. Der er den 1. april 2023 kommet nye regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer. De nye regler for kapitaforvaltning skal være implementeret over en årrække.

Afdelinger

Der er for samtlige af boligorganisationens afdelinger udarbejdet separate årsregnskaber, der alle er revideret i tilslutning til boligorganisationens årsregnskab. Afdelingsregnskaberne er en integreret del af boligorganisationens årsregnskab, og der henvises til disse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsesværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Afskrivninger foretages over de enkelte aktivers forventede levetid. Der henvises til note 14 herom.

Ejendommen Skt. Peders Stræde 49 A står opført til anskaffelsesværdi, med fradrag af samlede afskrivninger. Der foretages afskrivning på administrationsejendommen over den forventede levetid. Der henvises til note 13 herom.

Restværdien af boligorganisationens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Finansielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavender m.v.

Der medtages i regnskabet tilgodehavende renter fra sidste rentetilskrivning til balancedagen, ligesom der afsættes forventede skyldige omkostninger. Herudover sker der henføring af omkostninger m.m. til den regnskabsperiode, som de tilhører uanset betalingstidspunkt.

Obligationsbeholdning

Obligationsbeholdningen optages til balancedagens børskurser.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.

Resultatopgørelse for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025

			Budget 2024/25 t.kr. ikke revideret	Budget 2025/26 t.kr. ikke revideret
Konto	Note			
		Ordinære udgifter		
501		Bestyrelsesvederlag:		
		1. Afdelinger i drift	312	334
		2. Nybyggeri		
502	1	Mødeudgifter, kontingenter	377	346
511	2	Personaleudgifter	23.474	24.762
513	3	Kontorholdsudgifter	5.755	5.877
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.229	2.218
515	5	Afskrivning, driftsmidler	160	85
521		Revision	625	650
530		Bruttoadministrationsudgifter	32.932	34.272
532	6	Renteudgifter	2.160	2.437
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	87.900	87.900
540		Ordinære udgifter i alt	122.992	124.609
541	8	Ekstraordinære udgifter	23.272	22.900
550		Udgifter i alt	146.264	147.509
551		Overskud		
560		Udgifter og overskud i alt	146.264	147.509
		Årets overskud foreslås disponeret således:		
		Overføres til arbejdskapital	1.909.091	

Resultatopgørelse for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025

Konto	Note			Budget 2024/25 t.kr. ikke revideret	Budget 2025/26 t.kr. ikke revideret
		Ordinære indtægter			
		Administrationsbidrag:			
601	9	1. Egne afdelinger i drift	21.165.641	21.242	21.908
	9	2. Andet støttet boligbyggeri	1.955.059	2.025	2.193
602	10	Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	4.633.748	4.465	4.511
603	11	Renteindtægter m.v.	24.242.006	2.367	2.032
604	7	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	82.712.082	87.900	87.900
605		Byggesagshonorar, nybyggeri	95.276	200	300
606.1		Byggesagshonorar, renovering	2.959.243	5.000	5.595
607		Diverse indtægter	207.073	165	170
610		Ordinære indtægter i alt	137.970.128	123.364	124.609
620		Indtægter i alt	137.970.128	123.364	124.609
611	12	Ekstraordinære indtægter	16.211.251	22.900	22.900
620		Indtægter i alt	154.181.379	146.264	147.509
630		Indtægter og underskud i alt	154.181.379	146.264	147.509

Balance pr. 30.06.2025

30.06.2024
t.kr.

Konto Note

AKTIVER

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

701	13	Ejendommen Sankt Peders Stræde 49 A	17.529.983	17.664
702	14	Inventar	397.768	442
704	14	IT	178.109	237
			<u>18.105.860</u>	<u>18.343</u>

Finansielle anlægsaktiver

714		Dispositionsfond/udlån til afdelinger	19.026.553	18.193
			<u>19.026.553</u>	<u>18.193</u>

720		Anlægsaktiver i alt	<u>37.132.413</u>	<u>36.536</u>
-----	--	----------------------------	--------------------------	----------------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender:

721.1	15	Afdelinger i drift	0	1.829
722	16	Afdelinger under opførelse	1.767.417	1.869
726		Andre tilgodehavender	906.564	559
727		Forudbetalte udgifter	258.345	443
730		Tilgodehavende renter	141.913	56
731	17	Obligationsbeholdning	535.722.484	515.717
732		2 bankbeholdning	<u>33.040.345</u>	<u>45.279</u>
740		Omsætningsaktiver i alt	<u>571.837.068</u>	<u>565.752</u>

750		Aktiver i alt	<u>608.969.482</u>	<u>602.288</u>
-----	--	----------------------	---------------------------	-----------------------

Balance pr. 30.06.2025

30.06.2024
t.kr.

Konto Note

PASSIVER

Egenkapital

803	18	Dispositionsfond	107.643.015	110.722
805	19	Arbejdskapital	26.004.533	24.095
810		Egenkapital i alt	133.647.548	134.817

Kortfristet gæld

821	20	Afdelinger i drift	448.686.660	440.619
822	21	Afdelinger under opførelse	1.779.354	0
825		Leverandørgæld	1.523.325	1.110
826		Skyldige omkostninger mv.	3.120.385	5.093
827	22	Afsætninger	798.915	968
829		Feriepengeforpligtelse	1.528.548	1.540
830	23	Anden kortfristet gæld	17.884.748	18.141
840		Kortfristet gæld i alt	475.321.934	467.471
850		Passiver i alt	608.969.482	602.288

24 Eventualforpligtelser m.v.

Ledelsespåtegning

København, den 30. oktober 2025

Boligforeningen VIBO

Carsten Krabbe
direktør

Anne-Merethe Bryder
økonomichef

Bestyrelse

Birgitte Langballe
formand

Frank Jensen
næstformand

Ismet Dzemaili

Flemming kristensen

Lone Karas Heftholm

Fredrik Sørensen

Lisa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den øverste myndighed i den almene boligorganisation VIBO

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation VIBO for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltning

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelse, er i overensstemmelse med lov og andre foreskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelse, er i overensstemmelse med de relevante love og andre foreskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 30. oktober 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
mne28631

Øverste myndighedspåtegning:
Årsregnskabet for 2024/25 er godkendt af repræsentantskabet.

København, den 27. november 2025

Dirigent

Note		Budget 2024/25 t.kr.	Budget 2025/26 t.kr.
1	Mødeudgifter		
	Bestyrelsesomk. København	174.874	
	Repræsentantsskabs udgifter	17.381	
		<u>192.255</u>	<u>346</u>
2	Personaleudgifter		
	Lønninger	18.480.297	20.949
	Pensioner	2.322.278	2.199
	Andre udgifter til socialsikring	1.400.695	1.454
	Fremmed assistance	182.924	160
	Feriepengeforskydning	-8.843	0
	Refusioner	-88.052	0
		<u>22.289.298</u>	<u>24.762</u>
		<u>377</u>	
Det gennemsnitlige antal medarbejdere har totalt udgjort 107, hvoraf medarbejderne i administration og driftsafdeling har udgjort 28. Administrerende direktør Løn inkl. pension 1.600.800 kr. Skattepligtig personale indkomst 3.847 kr.			
3	Kontorholdsudgifter		
	Webisode mv.	198.741	200
	Kontorartikler/tryksager	735.462	597
	Telefon	178.144	187
	Porto mv.	124.783	50
	Gebyr Nets m.v.	577.420	597
	Forsikringer	143.812	150
	Advokat/revision/konsulent	86.438	150
	IT udgifter	3.208.466	3.731
	Køb af småinventar/vedligeholdelse	17.106	53
	Diverse	42.744	27
	Annoncer, personale	23.188	45
	Markedsføring	43.051	90
		<u>5.379.353</u>	<u>5.877</u>
		<u>5.755</u>	

Konto	Note		Budget 2024/25 t.kr.	Budget 2025/26 t.kr.
		Kontorlokaleudgifter		
514	4	Vedligeholdelse Skt.P.Stræde	220	220
		Afskrivning Skt. P. Stræde	134	134
		Ejendomsskat	570	580
		El	100	94
		Renovation	60	60
		Vagt - elevator	65	65
		Rengøring mv.	933	913
		Varme, vand	115	115
		Diverse	32	37
			<u>2.229</u>	<u>2.218</u>
		2.151.059		
515	5	Afskrivning, driftsmidler		
		Inventar	40	40
		IT	120	45
			<u>160</u>	<u>85</u>
		103.566		
		Afskrivningssatser		
		Inventar		
		Pr. år	10%	25,0%
		I anskaffelses- og afgangsåret	5%	12,5%
		IT		
532	6	Renteudgifter		
		Dispositionsfond, gn.rente 0,73%		
		Renter, afdelinger driftsmidler 0,23%	0	0
		Kursreguleringer, obligationer 4,56%	0	0
		Renter andet	0	0
			<u>2.160</u>	<u>2.437</u>
		20.584.566		
533/604	7	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond		
		Ydelser (beboerbetaling fra afdelinger udamortisering)	29.300	29.300
		Ydelser til LBF	58.600	58.600
			<u>87.900</u>	<u>87.900</u>
		28.835.255		
		53.876.827		
		82.712.082		
541	8	Ekstraordinære poster		
		Ombygning foreningshus		
		Rekruttering ledelseschef		
		Fratrædelsesgodtgørelser		
		Ovf. dækning af lejetab til afd.		
		Overført til afdelinger fra dispositionsfond		
			<u>23.272</u>	<u>22.900</u>
		14.966.025		
		17.820.500		

Konto	Note			Budget 2024/25 t.kr.	Budget 2025/26 t.kr.
601	9	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Brutto (konto 530)	31.155.140	32.932	34.272
		Andet støttet bolig (konto 601.2)	-1.955.059	-2.025	-2.193
		Gebyrer m (konto 602)	-4.633.748	-4.465	-4.511
		Byggesagshonorarer (konto 605/606)	-3.054.519	-5.200	-5.595
			<u>21.511.814</u>	<u>21.242</u>	<u>21.973</u>
		Kostægte administrationsom- kostninger pr. lejemålsenhed inkl. eksterne foretagender, i alt 6.035 lejemåls- enheder, hele kr.	<u>3.566</u>	<u>3.520</u>	<u>3.641</u>
		Antal lejemålsenheder opgøres således:			
		Boligforeningen VIBO	5.479	5.479	5.479
		Eksterne foretagender	495	495	495
		Lejemålsenheder i alt	<u>5.974</u>	<u>5.974</u>	<u>5.974</u>
602	10	Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser			
		Boliggarantibevis mm	9.000	10	10
		Antennebidrag m.v.	644.545	610	610
		Indmeldelsesgebyrer	208.700	200	200
		Ventelistegebyrer	2.644.500	2.300	2.400
		Påkravsgebyrer	341.506	325	325
		Råderetsgebyrer mm.	39.027	300	50
		Udlejningsindtægt kontorlokaler	<u>746.470</u>	<u>720</u>	<u>916</u>
			<u>4.633.748</u>	<u>4.465</u>	<u>4.511</u>

Konto	Note		Budget 2024/25 t.kr.	Budget 2025/26 t.kr.
603	11	Rente- og kursreguleringer		
		1. Afdelinger, rentesats 0,23%	16.270	
		2. Renter bankbeholdninger	1.570.364	
		3. Renter obligationer	22.655.104	
		7. Renter, andet	268	
			<u>24.242.006</u>	<u>2.367</u>
				<u>2.032</u>
		Renter- og kursreguleringer i alt		
		Indtægter i alt	24.242.006	2.367
		Udgifter i alt jfr. note 7	<u>-20.584.566</u>	<u>-2.160</u>
			<u>3.657.440</u>	<u>207</u>
				<u>-405</u>
611	12	Ekstraordinære indtægter		
		Ovf. fra dispositionsfond til afdelinger	<u>16.211.251</u>	<u>22.900</u>
			<u>16.211.251</u>	<u>22.900</u>

Konto

Note

Administrationsbygning

701

13

Ejendomsvurderingen afgiftsmæssige grundværdi udgør 32.559.200 kr.

Ejendommens levetid er vurderet til 75 år og årets afskrivning udgør kr. 133.507.

Ejendommens scrapværdi er værdisat til 8.987.000 kr. og afskrivningsgrundlaget er fastsat til 10.013.000 kr. Der foretages afskrivninger svarende til ejendommens forventet levetid.

30.06.2024
t.kr.

Anskaffelsessum primo	19.000.000	19.000
Afskrivning primo	-1.336.510	-1.203
Årets afskrivning	-133.507	-134
Afskrivning ultimo	-1.470.017	-1.337
Bogført saldo	17.529.983	17.663

702+704

14

Driftsmidler

	Inventar - 702		IT - 704	
	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
Anskaffelsesværdi:				
Saldo primo	2.800.684	2.801	3.820.134	3.820
Årets køb	0	0	0	0
Årets afgang	0	0	0	0
	2.800.684	2.801	3.820.134	3.820
Afskrivninger				
Saldo primo	2.358.719	2.310	3.582.656	3.504
Årets afskrivning	44.197	49	59.369	79
Årets afgang	0	0	0	0
	2.402.916	2.359	3.642.025	3.583
Bogført værdi	397.768	442	178.109	237
Afskrivningsatsen uden scrapværdi:				
Pr. år	10%		25,0%	
I anskaffelses- og afgangsåret	5%		12,5%	

30.06.2024
t.kr.

721

15

Afdelinger i drift

Afd. 106, Vognvænget	0	1.656
Afd. 827 Samuels Hus	0	173
	0	1.829

722

16

Afdelinger under opførelse

Afd. 125 Astatas have	1.767.417	1.345
Afd. 302 Violinbuen	0	501
Afd. 303 Violinbuen bofællesskab	0	23
	1.767.417	1.869

Konto	Note		30.06.2024 t.kr.
731	17	Obligationsbeholdning	
		Nominel værdi ultimo	<u>488.277.783</u> <u>486.674</u>
		Bogført værdi ultimo	<u>535.722.484</u> <u>515.717</u>
803	18	Dispositionsfond	
		Saldo primo	110.721.542 101.847
		Tilgang:	
803.03		Rentetilskrivning	740.301 1.125
803.04		LBF regulering ydelse 2023-2024	-34.043 0
803 04		Ydelser, udamortiserede lån	<u>82.712.082</u> <u>82.746</u>
			<u>194.139.882</u> <u>185.718</u>
		Afgang:	
803 20		Ydelsesstøtte til afdelinger, jfr. specifikation	-13.866.984 -14.504
803 21		Tilskud til afdelinger, jfr. specifikation	-1.099.041 -1.185
803 22		Tilskud til tab ved lejeledighed, jfr. specifikation	-1.245.227 -2.010
803 23		Diverse	-16.431.483 -3.409
803 24		LBF regulering ydelse 2023-2024	22.696 0
803 24		Indbetalinger til Landsbyggefonden	<u>-53.876.827</u> <u>-53.888</u>
		Saldo ultimo	<u>107.643.015</u> <u>110.722</u>
		Saldo ultimo opdelt:	
		Bunden del:	
		Udlån, afd. 101, Islandshøj Parken	517.124 517
		Udlån, afd. 102, Nivåhøj II	241.438 242
		Udlån, afd. 110, Gartnertoften gl. udlån	1.112.012 1.112
		Udlån, afd. 110, Gartnertoften	7.000.000 5.465
		Udlån, afd. 118, Vennemindevej II	365.900 536
		Udlån, afd. 134, Engvej	7.824.625 8.409
		Udlån, afd. 141, Charlotteager III	375.000 625
		Udlån, afd. 238, Græsted Have	450.000 500
		Udlån, afd. 266, Kastanje Alle	290.054 388
		Udlån, afd. 827, Samuels Hus	850.400 400
803 31		Udlån i alt, konto 714	<u>19.026.553</u> <u>18.194</u>
803 32		Skt. Peders Stræde, konto 701	<u>17.529.983</u> <u>17.663</u>
			<u>36.556.536</u> <u>35.857</u>
		Disponibel del	<u>71.086.479</u> <u>74.865</u>
		Saldo ultimo	<u>107.643.015</u> <u>110.722</u>
		Saldo disponibel del ultimo pr. lejermålsenhed	<u>12.834</u> <u>13.516</u>
		Antallet af lejermålsenheder er 5.539	

Konto		Note	30.06.2024 t.kr.	
805	19	Arbejdskapital		
		Saldo primo	24.095.441	23.797
		Årets bevægelser:		
		Årets overskud	<u>1.909.091</u>	<u>298</u>
		Saldo ultimo	<u>26.004.533</u>	<u>24.095</u>
		Bunden del:		
		Disponibel del	<u>26.004.533</u>	<u>24.095</u>
		Saldo ultimo	<u>26.004.533</u>	<u>24.095</u>
		Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>4.695</u>	<u>4.350</u>
		Antallet af lejemålsenhed 5.539		

Konto	Note		30.06.2024
821	20		t.kr.
		Skyldig til afdelinger i drift	
Afd. 101		Nivåhøj I	56.320.319
Afd. 102		Nivåhøj II	14.598.825
Afd. 103		Nivåhøj III	287.558
Afd. 104		Grønnevang	1.473.381
Afd. 105		Havekildegård	26.673.119
Afd. 106		Vognvænget	876.020
Afd. 107		Vennemindevej I	588.649
Afd. 108		Bogtrykkgården	17.116.729
Afd. 109		Smedetoften	11.676.768
Afd. 110		Gartnertoften	2.271.657
Afd. 111		Hjørnevænget	4.486.173
Afd. 112		Røgeritoften	8.362.636
Afd. 113		Støberigården I + II	14.847.753
Afd. 114		Lerfosgade	12.947.592
Afd. 115		Landskronagade	11.962.071
Afd. 116		Televænget I	9.684.663
Afd. 117		Kgs. Bryghus I	5.387.145
Afd. 118		Vennemindevej II	2.000.388
Afd. 119		Kastaniegården	6.957.720
Afd. 120		Niels Juels Gård	3.493.148
Afd. 121		Charlotteager I	5.549.794
Afd. 122		Augustagade	4.266.472
Afd. 123		Nygårdsvej	2.748.222
Afd. 127		Runddelen I + II	5.451.974
Afd. 129		Ålekistehuset	3.002.401
Afd. 133		Skotlandsgade	13.210.058
Afd. 134		Engvej	14.073.989
Afd. 135		Charlotteager II	15.514.441
Afd. 137		Toften	5.998.737
Afd. 140		Televænget II+III	42.159.069
Afd. 141		Charlotteager III	9.386.713
Afd. 142		Bagergården	4.428.654
Afd. 147		Allersgade	2.395.993
Afd. 153		Liflandsgade	3.359.706
Afd. 155		Holger Danskes Vej	4.188.908
Afd. 159		Grøndalshave	2.162.718
Afd. 173		Fælledvej	3.604.152
Afd. 175		Rådmandsgade	572.585
Afd. 177		Vodroffs Tværgade	942.195
Afd. 179		Viborggade	257.239
Afd. 187		Kongens Bryghus II	7.474.801
Afd. 199		Viktoriagade	2.374.156
Afd. 210		Hestehaven II	2.562.214
Afd. 211		Hestehaven III	844.226
Afd. 212		Bavneager	2.423.812
Afd. 213		Langedam	1.995.448
Afd. 214		Skovsminde	4.606.856
Afd. 216		Skovsminde II	1.293.547
Afd. 225		Ahornvænget I + II	4.620.084
Afd. 238		Græsted Have	3.454.673
Afd. 265		Parkvej	1.397.485
Afd. 266		Kastanie Allé	1.354.952
Afd. 267		Åblinghøj	2.835.416
Afd. 268		Rågevej	311.812
		Overført til næste side	392.835.817
			355
			388.399

30.06.2024

t.kr.

Konto Note

821	20	Skyldig til afdelinger i drift, fortsat		
		Overført fra forrige side	392.835.817	388.399
	Afd. 270	Ramsager	4.133.341	4.302
	Afd. 293	Hestehaven	5.461.379	5.223
	Afd. 301	Kløstervej	1.236.704	1.091
	Afd. 306	Rosen Allé m.fl.	2.984.212	2.490
	Afd. 350	Krogtoften	3.230.188	2.800
	Afd. 395	Meløse/Bremerholm	1.470.447	1.227
	Afd. 397	Strø/Rødkildetoften	1.560.904	1.406
	Afd. 802	Nygårdsvej	3.892.555	3.422
	Afd. 810	Geislersgade	1.883.745	1.722
	Afd. 812	Klammergården	5.064.914	5.249
	Afd. 819	Dagøgade	2.314.250	2.908
	Afd. 820	Fogedgården	14.161.768	12.460
	Afd. 827	Samuels Hus	360.042	0
	Afd. 830	Engelholm Allé	8.096.395	7.920
			<u>448.686.660</u>	<u>440.619</u>
822	21	Skyldig til afdelinger under opførelse		
	Afd. 302	Violinbuen	654.291	0
	Afd. 303	Violinbuen bofællesskab	1.125.063	0
			<u>1.779.354</u>	<u>0</u>
827	22	Afsætninger		
		Skadeforebyggelse i afdelinger	0	20
		Markedsføring	223.135	223
		Afsat til 50 års jubilæum	228.950	212
		Afsat til fællesskaber	90.828	91
		Målsætningsprogram	91.254	257
		Sociale og kulturelle formål	164.748	165
			<u>798.915</u>	<u>968</u>
830	23	Anden kortfristet gæld		
		Driftsfællesskaber, ejerforeninger mm	4.047.622	3.827
		Boligsociale helhedsplaner	335.821	802
		Landsbyggefonden	13.501.305	13.512
			<u>17.884.748</u>	<u>18.141</u>
	24	Eventualforpligtelser		

Der er risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 386 pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 2,128 mio. kr.

Der påhviler boligorganisationen en tinglyst hæftelse på 50.000 kr. vedrørende fælles centralvarme.

Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 76 mio. kr. i årene 2025 og 2026 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2026/2027 og 4 år frem på ca. 122 mio. kr. der vedrører nuværende og kommende byggeskade, miljø- og renoveringsarbejder samt boligsociale helhedsplaner i boligorganisationens afdelinger.

I nybyggerisager hvor rammebeløbet overskrides, dækkes dette af byggesagshonoraret i den pågældende sag, og yderligere overskridelser i henhold til rammebeløbet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

Boligorganisationens afdelinger

Afd. 101	Nivåhøj I	Afd. 210	Hestehaven II
Afd. 102	Nivåhøj II	Afd. 211	Hestehaven III
Afd. 103	Nivåhøj III	Afd. 212	Bavneager
Afd. 104	Grønnevang	Afd. 213	Langedam
Afd. 105	Havekildedgård	Afd. 214	Skovsminde
Afd. 106	Vognvænget	Afd. 216	Skovsmindeparken
Afd. 107	Vennemindevej I	Afd. 225	Ahornvænget I + II
Afd. 108	Bogtrykkgården	Afd. 238	Græsted Have
Afd. 109	Smedetoften/Kleintoften	Afd. 265	Parkvej
Afd. 110	Gartnertoften	Afd. 266	Kastanie Allé
Afd. 111	Hjørnevænget	Afd. 267	Åblinghøj
Afd. 112	Røgeritoften	Afd. 268	Rågevej
Afd. 113	Støberigården I + II	Afd. 270	Ramsager
Afd. 114	Lerfosgade	Afd. 293	Hestehaven
Afd. 115	Landskronagade	Afd. 301	Klostervej
Afd. 116	Televænget I	Afd. 302	Violinbuen
Afd. 117	Kongens Bryghus I	Afd. 303	Violinbuen - bofællesskab
Afd. 118	Vennemindevej II	Afd. 306	Rosen Allé m.fl.
Afd. 119	Kastaniegården	Afd. 350	Krogtoften
Afd. 120	Niels Juels Gård	Afd. 395	Meløse/Bremerholm
Afd. 121	Charlotteager I	Afd. 397	Strø/Rødkildetoften
Afd. 122	Augustagade	Afd. 802	Nygårdsvej
Afd. 123	Nygårdsvej	Afd. 810	Geislersgade
Afd. 125	Astas Have	Afd. 812	Klammergården
Afd. 127	Runddelen I + II	Afd. 819	Dagøgade
Afd. 129	Ålekistehuset	Afd. 820	Fogedgården
Afd. 133	Skotlandsgade	Afd. 827	Samuels Hus
Afd. 134	Engvej	Afd. 830	Engelholm Allé
Afd. 135	Charlotteager II		
Afd. 137	Toften		
Afd. 140	Televænget II+III		
Afd. 141	Charlotteager III		
Afd. 142	Bagergården		
Afd. 147	Allersgade		
Afd. 153	Liflandsgade		
Afd. 155	Holger Danskes Vej		
Afd. 159	Grøndalshave		
Afd. 173	Fælledvej		
Afd. 175	Rådmandsgade		
Afd. 177	Vodroffs Tværgade		
Afd. 179	Viborggade		
Afd. 187	Kongens Bryghus II		
Afd. 199	Viktoriegade		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-30 20:12:49 UTC



Ismet Dzemaili

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 708d99ee-def3-4bb1-b81c-855166f22529

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-30 20:16:08 UTC



Frank Jensen

Næstformand

Serienummer: 808b4fdc-3e77-4482-970b-5b1fd6c8f48f

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-10-30 20:58:15 UTC



Lone Karas Heftholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f37dad9b-5642-482f-b3d4-6efecfed391f

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-31 03:23:36 UTC



Flemming Amaro Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7bec7ce-d5bd-49fd-917a-059095df208c

IP: 155.190.xxx.xxx

2025-10-31 06:14:55 UTC



Birgitte Langballe

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6ceecb06-4653-47a7-892c-0a5fbb721e56

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-10-31 06:33:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anne-Merete Bryder

Økonomi- og udlejningschef

Serienummer: b39db41e-1519-4ec7-881e-fd4b5176b6fe

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-31 07:11:12 UTC



Lisa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ad4b21a-91b9-4c2b-835d-67af7ebf6db6

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-31 07:20:53 UTC



Carsten Krabbe

Direktør

Serienummer: 0f813f82-d2e1-4bf2-bfde-8c6bb6b12fc9

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-31 08:32:17 UTC



Fredrik Christian Bach Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01d64736-e85e-4060-842d-5cc5026526e7

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-11-01 10:26:03 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Specifikation af udbetalinger fra dispositionsfonden 2024/2025

	2024/2025	2023/2024 t.kr.
803 20 Ydelsesstøtte til afdelinger		
Afdeling 106, driftsstøtte manko tilskud	1.090.000	1.090
Afdeling 106, andel huslejestøtte	184.000	184
Afdeling 106, fritagelse udamort. ydelser	1.745.267	1.745
Afdeling 108, driftsstøtte manko tilskud	1.250.284	0
Afdeling 108, fritagelse udamort. ydelser	0	870
Afdeling 110, fritagelse udamort. ydelser	272.000	272
Afdeling 112, driftsstøtte manko tilskud	253.920	0
Afdeling 112, fritagelse udamort. Ydelser	153.000	451
Afdeling 114, fritagelse udamort. Ydelser	362.000	681
Afdeling 114, fritagelse udamort. Ydelser tidligere år	1.488.586	0
Afdeling 114, driftsstøtte manko tilskud	367.424	0
Afdeling 114, driftsstøtte manko tilskud tidl. år	694.031	0
Afdeling 115, fritagelse udamort. ydelse	249.000	669
Afdeling 122, fritagelse udamort. ydelse	64.000	64
Afdeling 137, driftsstøtte manko tilskud	51.700	0
Afdeling 137, fritagelse udamort. Ydelser	166.621	166
Afdeling 140, huslejestøtte	112.000	168
Afdeling 140, huslejestøtte tidligere år	1.232.000	0
Afdeling 140, fritagelse udamort. ydelser	2.497.151	2.497
Afdeling 142, huslejestøtte	36.000	54
Afdeling 225, fritagelse udamort. ydelser	242.000	847
Afdeling 225, driftsstøtte manko tilskud	1.356.000	4.746
Ydelsesstøtte til afdelinger i alt	<u>13.866.984</u>	<u>14.504</u>
803 21 Tilskud til afdelinger		
Afdeling 103, tilskud	300.000	0
Afdeling 105, ydelsesstøtte hjemfaldslån	375.057	377
Afdeling 113, ydelsesstøtte hjemfaldslån mm	189.492	190
Afdeling 140, hjemfaldslån mm	234.492	235
Afdeling 216, tilskud	0	383
	<u>1.099.041</u>	<u>1.185</u>
803 23 Diverse (specifikation)		
Tilskud skybrudssikring	14.125	0
Aldersrogede udviklingsplan	0	9
Hegnets Have, udgået afdeling	11.462.091	47
Opretning IT sikkerhed	1.708.649	0
Udbud byggeprojekter	1.402.382	469
Andel biodiversitet til afdelinger	282.940	639
Boligsociale projekter i afdelinger	1.561.296	2.246
	<u>16.431.483</u>	<u>3.410</u>

803 22 Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger

	2024/2025	2023/2024 t.kr.
Afdeling 101	220.804	214
Afdeling 102	35.978	55
Afdeling 103	40.840	6
Afdeling 105	157.590	141
Afdeling 106	1.321	10
Afdeling 107	25.057	0
Afdeling 108	-36.568	-1
Afdeling 109	615	0
Afdeling 110	0	0
Afdeling 111	0	139
Afdeling 112	164	60
Afdeling 113	60.293	93
Afdeling 114	0	0
Afdeling 115	0	0
Afdeling 116	0	0
Afdeling 117	7.299	0
Afdeling 119	16.311	
Afdeling 121	-11.009	62
Afdeling 123	25.529	-1
Afdeling 127	78.355	0
Afdeling 133	0	0
Afdeling 134	715	1
Afdeling 135	197.368	103
Afdeling 140	73.613	104
Afdeling 141	0	86
Afdeling 142	155.303	0
Afdeling 153	149	12
Afdeling 155	2.228	0
Afdeling 173	8.030	62
Afdeling 175	0	2
Afdeling 187	5.057	0
Afdeling 199	662	0
Afdeling 210	-1.301	0
Afdeling 211	3.385	-5
Afdeling 212	0	177
Afdeling 214	406	0
Afdeling 216	0	0
Afdeling 225	-936	92
Afdeling 238	0	78
Afdeling 265	400	0
Afdeling 266	453	0
Afdeling 267	0	64
Afdeling 268	15.431	15
Afdeling 270	10.087	0
Afdeling 293	11.630	71
Afdeling 301	21.615	0
	<u>1.126.871</u>	<u>1.640</u>

803 22 Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger

	2024/2025	2023/2024 t.kr.
Afdeling 306	-1.822	102
Afdeling 350	0	153
Afdeling 395	83.410	64
Afdeling 397	4.890	0
Afdeling 810	2.464	15
Afdeling 812	6.522	0
Afdeling 819	0	1
Afdeling 820	-43.127	26
Afdeling 827	2.874	9
Afdeling 830	63.144	0
Tilskud til tab ved lejeled. i alt	<u>1.477.824</u>	<u>2.578</u>

Boligforeningen VIBO

*Med min digitale underskrift på
"Revisors rapportering" bekræfter
jeg at have modtaget nærværende
rapportering.*

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Bemærkninger og anbefalinger

3. Revision af årsregnskaberne for 2024/25

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

7. Afslutning

Symbolforklaring

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne m.v. for Boligforeningen VIBO for 2024/25, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Boligafdelinger (101-979)

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Årets resultat	1.909.091	298.357
Aktiver	608.969.482	602.287.708
Arbejdskapital	26.004.533	24.095.441
Arbejdskapital, disponibel del	24.004.533	24.095.441
Dispositionsfond	107.643.015	110.721.538
Dispositionsfond, disponibel del	71.086.479	74.864.935

Årets overskud overføres til arbejdskapitalen.

2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Finansiell revision	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne.		
Juridisk-kritisk og Forvaltningsrevision	Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.	Der henvises til bemærkningerne i afsnit 6.	
Ledelsesberetning	Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i tilknytning til vores revision gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.	Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.	
Spørgeskema	Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.	

2. Bemærkninger og anbefalinger

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

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Engagementsforespørgsel	Vi har indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bankforbindelser. Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger eller anbefalinger.	
Afdelinger med underfinansiering	Ved revision af afdelingsregnskaberne er vi stødt på afdelinger med underfinansiering som følge af: • Igangværende forbedringsarbejder • Igangværende råderetssager • Individuelle moderniseringer Underfinansieringerne er midlertidigt finansieret via mellemregning med boligorganisationen.	Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder m.fl. har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger. Vi henviser i øvrigt til afsnit 5.1 Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering. 

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser	Følgende afdelinger har delvist illikvide henlæggelser, som følge af negativ resultatkonto: 212, 216, 238, 293 og 395. Endvidere har følgende afdelinger: 102, 103, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 121, 113, 127, 135, 140, 142, 175, 177, 179, 216, 225, 238 og 810 delvist illikvide henlæggelser, som følge af ufinansierede forbedringsarbejder. Afdeling 827 har delvist illikvide henlæggelser, som følge af manglende finansiering. Vi henviser til afsnit 5.2.	Ledelsen har over for os oplyst, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet, samt at afdelingernes illikviditet primært vil blive dækket ved efterfølgende lånoptagning ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder. Vores gennemgang har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.



2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Forretningsgangsbeskrivelser	Vi har i forbindelse med vores revision i årets løb gennemgået de udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige forretningsområder. Vi har i indeværende regnskabsår haft særlig fokus på området for indkøb og kreditorer. Vi har konstateret, at forretningsgangen på området ikke er blevet ajourført. Vi henviser til afsnit 6.3.2 for yderligere bemærkninger.	Manglende opdatering af forretningsgange kan medføre risiko for både tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder fejlregistreringer samt svækkede interne kontroller. Vi har under vores revision af området ikke konstateret fejl. Vi anbefaler, at bestyrelsen og ledelsen sikrer, at forretningsgangene løbende bliver gennemgået og opdateret, så de afspejler de faktiske arbejdsgange og interne kontrolprocedurer i boligorganisationen.
Løbende revision	Vi har som led i vores løbende revision for 2024/25 foretaget revision af forretningsgangene for indkøb og kreditorer. Vi henviser til afsnit 6.3.2 og 6.4 for yderligere bemærkninger på området.	Vi skal bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.

2. Bemærkninger og anbefalinger

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

2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Ledelsens regnskabserklæring	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.	
Ikke-korrigerede fejlinformationer	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	
Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.	I vores aftalegrundlag af den 22. januar 2025 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler, at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.	

3. Revision af årsregnskaberne for 2024/25

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2024/25. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke-reviderede budgettal.

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

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

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 14. maj 2025. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 2. september 2025.

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

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

4.1 Nøgletal

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Antal lejemålsenheder	5.539	5.539	5.539	5.539
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	31.155.140	32.693.351	31.400.013	31.063.603
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	3.566	3.721	3.720	4.029
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	3.821	3.980	4.126	4.180
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	660	795	-266	-1.233
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	0,23%	0,40%	0,11%	-8,31%
Afkast af afdelingernes henlagte midler, %	4,56%	6,06 %	-1,88 %	-
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	12.834	13.516	14.564	13.127
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	4.695	4.350	4.342	4.984

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

4.2 Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	571.837.068
Kortfristet gæld	475.321.934
	96.515.134
Dispositionsfondens disponible del	71.086.479
Overskydende likviditet	25.428.655

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

4.3 Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

Konto 601 - Administrationsbidrag

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

Afdelingerne har betalt kr. 3.821 pr. lejemålsenhed i overensstemmelse med godkendt budget. Tidligere har afdelingerne modtaget et tilskud fra boligorganisationen, som følge af store underskud i perioden med negativ forretning. Dette har ikke været tilfældet i indeværende regnskabsår.

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

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 30. juni 2025 kr. 12.834 pr. lejemålsenhed ekskl. garager mod kr. 13.516 sidste år.

Faldet skyldes hovedsageligt, at boligorganisationen har haft udgifter til en tabt retssag på t.kr. 11.462, hvilket er nærmere beskrevet på side 15. Derudover har boligorganisationen ydet færre tilskud til afdelingerne end tidligere.

Afdelingerne er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen fritaget for at indbetale til fonden, da den disponible del pr. lejemålsenhed er større end kr. 6.714 pr. lejemålsenhed (2025).

Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne i 2024/25, ligesom der heller ikke er budgetteret hermed for 2025/26. Dispositionsfondsprognosen viser, at boligorganisationen de næste 2 år ligger over kr. 6.714 pr. lejemålsenhed uden bidrag fra afdelingerne.

Dispositionsfonden har til dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning ydet et nettotilskud (jf. note) på kr. 1.245.227.

Tilskud til tab ved fraflytning er faldet fra t.kr. 1.913 til 1.089. Det er over for os oplyst, at der ingen særlig grund er til faldet.

Tab ved lejeledighed ligger på niveau med sidste år.

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

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

Dispositionsfonden har i indeværende regnskabsår ydet tilskud på t.kr. 11.462 vedrørende den nu afsluttede retssag mod Fredensborg Kommune. Som er opstået i forbindelse med opførsel af ældreboliger samt servicearealer på Fredensborg Kommunes grund, ny afdeling 831 Hegnets Have.

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

Østre Landsret afsagde den 6. juni 2025 dom i sagen. Hvor VIBO blev dømt til at betale et samlet beløb på t.kr. 8.799 inklusiv procesrenter, sagsomkostninger og øvrige relaterede udgifter.

Endvidere blev VIBO dømt i sagen mod Nordic Office of Architecture A/S (tidligere Rubow Arkitekter) til at betale et samlet beløb på t.kr. 2.305, inklusiv procesrenter, sagsomkostninger og øvrige relaterede udgifter.

Samtidig blev Nordic Office of Architecture A/S (tidligere Rubow Arkitekter) dømt til at betale VIBO et beløb på t.kr. 1.181 inklusiv sagsomkostninger og øvrige relaterede udgifter.

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

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

Konto 805 – Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 26.004.533, hvoraf den disponible del udgør kr. 26.004.533, svarende til kr. 4.746 pr. lejemålsenhed ekskl. garager, og kr. 4.695 pr. lejemålsenhed inkl. garager.

Der er ikke opkrævet til arbejdskapitalen i 2024/25, ligesom der heller ikke er budgetteret hertil i 2025/26. Dette er i overensstemmelse med reglerne om, at der kun kan indbetales bidrag fra afdelingerne, indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør kr. 3.674 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2025.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

5.1 Afdelinger i drift – generelle forhold

Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
101 Nivåhøj 1	1.324.904		9.004.246	23.449
102 Nivåhøj 2	357.512		740.866	4.026
103 Nivåhøj 3	378.466		210.469	1.102
104 Grønnevang	109.752		233.427	7.295
105 Havekilddegård	249.585		1.567.229	8.249
106 Vognvænget	1.019.819		2.548.617	10.360
107 Vennemindevej 1	218.424		678.544	7.539
108 Bogtrykkegården	202.503		-154.577	-1.004
109 Smedetoften	160.838		764.630	8.689
110 Gartnertoften	136.874		366.415	7.185
111 Hjørnevænget	57.406		754.684	6.799
112 Røgeritoften	98.176		-205.567	-4.031
113 Støberigården	230.101		1.036.264	3.675
114 Lerfosgade	236.977		715.243	9.934
115 Landskronagade 1-5	5.376		276.900	3.258
116 Televænget 1	231.458		509.138	4.315
117 Konges Bryghus 1	119.975		274.202	1.662
118 Vennemindevej 2	91.712		176.362	4.899

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
119 Kastaniegården	74.239		282.166	4.703
120 Niels Juels Gården	39.336		112.922	3.764
121 Charlotteager 1	100.389		560.084	3.077
122 Augustgade	56.516		306.512	12.771
123 Nygårdsvej	184.952		267.527	10.701
127 Runddelen 1 og 2	477.668		1.356.260	5.216
129 Ålekistehuset	21.017		303.413	12.642
133 Skotlandsgade	14.186		685.989	4.132
134 Vibeengen	596.197		1.041.782	5.631
135 Charlotteager 2	487.948		1.166.528	6.272
137 Toften	56.143		97.509	4.063
140 Televænget 2 og 3	2.390.194		1.002.867	5.634
141 Charlotttegårdshave	293.106		803.906	11.323
142 Bagergården		13.475	183.715	2.296
147 Allersgade	135.833		186.960	6.677
153 Liflandsgade	103.951		324.521	6.241
155 Holger Danskes Vej	163.006		420.874	6.900
159 A.F. Beyersvej	36.389		181.098	11.319

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
173 Fælledvej	91.700		404.662	7.357
175 Rådmandsgade	40.569		118.190	3.031
177 Vodroffs Tværgade		55.359	-36.162	-2.782
179 Viborggade	113.199		236.760	16.911
187 Bryghusgrunden	481.123		850.219	5.450
199 Viktoriagade	138.885		163.125	7.415
210 Hestehaven 2	24.244		59.970	2.142
211 Hestehaven 3	9.093		116.355	19.392
212 Bavne Ager	2.090		-131.606	-5.264
213 Langedam		31.349	21.179	815
214 Skovsminde	122.436		92.264	1.619
216 Skovsmindeparken 2	1.987		-120.917	-9.301
225 Ahornvænget 1 og 2	32.846		533.659	7.848
238 Græsted Have		4.309	-96.502	-1.508
265 Nellerupgårds Alle	12.942		70.369	5.864
266 Kastanje Alle	21.376		29.772	1.567
267 Snedkervej	21.771		41.887	1.197
268 Rågevej	3.299		24.305	6.076

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
270 Ramsager		11.207	85.353	2.134
293 Hestehaven	87.839		-123.567	-2.059
301 Klostervej	58.846		101.849	8.487
306 Harløse/ Rosen Allé/ Bremerholm/ Solvej	26.689		101.493	2.475
350 Krogtoften	95.854		178.965	5.593
395 Meløse/ St. Lyngby		11.483	-117.426	-4.893
397 Brydetofte/Rødkildetofte	5.975		44.757	2.486
417 Institutionen afdeling 117	25.723		25.723	-
420 Serviceareal – Fogedgården	62.173		132.059	-
771 Aktivitetshus – Hedehusene	12.872		-	-
802 Nygårdsvej	126.637		212.100	7.575
810 Geislersgade	130.628		198.717	3.613
812 Peter Bangsvej	64.025		195.420	2.832
819 Dagøgade	19.292		217.027	7.001
820 Fogedgården	478.293		1.583.847	8.425
827 Samuels Hus	224.253		-240.138	-7.063
830 Engelholm Allé	63.927		362.664	4.591
979 Serviceareal - skovsmindeparken	190.952		-539.947	-

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

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

Følgende afdelinger: 216 og 827s opsamlede negative resultat afvikles budgetmæssigt over højst 10 år i henhold til §69, stk. 3. Ledelsen oplyser, at afvikling - udover de sædvanlige 3 år - skønnes påkrævet for afdelingens videreførelse.

Konto 203 - Andre ordinære indtægter

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

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

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

Konto 204 - Driftssikring og anden løbende støtte

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

Følgende afdelinger modtager huslejestøtte fra Landsbyggefonden: 121 og 142.

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

Følgende afdelinger modtager driftsstøtte fra dispositionsfonden: 108, 112, 114, 137 og 225.

Følgende afdelinger modtager huslejestøtte fra dispositionsfonden: 106, 110, 122, 140 og 142.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering

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

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

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

Boligorganisationen tilsigter, at finansieringen af de individuelle forbedringsarbejder alene sker ved optagelse af lån i de enkelte afdelinger.

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

Der afvikles løbende over driften.

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

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

Konto 303 - Godkendelse af byggeregnskaber

Der er i året ikke blevet foretaget revision af byggeregnskaber.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Det er dog tilladt i fornødent omfang at revurdere anvendelsen i årets løb i tilknytning til en fornyet gennemgang og prioritering af fornyelses- og vedligeholdelsesarbejderne ud fra nødvendigt udførelsestidspunkt.

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

Boligorganisationen har udarbejdet 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Dette imødekommer kravet om mindst 30-årige vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2024, jf. driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3.

Der blev i regnskabsåret 2022/23 foretaget ekstern granskning i afdelingerne af Rambøll. Der er indført tvungen ekstern byggesagkyndig vurdering mindst hvert 5. år fra 1. januar 2022.

Boligorganisationen er fortsat enig i granskernes samlede konklusion.

Det bemærkes ligeledes, at granskernes rapporter fortsat behandler de gennemgåede bygningsdele som enten nyanskaffelser eller løbende vedligeholdelse. Afdelingernes PPV-planer er derimod udarbejdet som vedligeholdelsesplaner med løbende udskiftning. Granskningsrapporterne kan derfor ikke direkte sammenlignes med afdelingernes PPV-planer uden at tage dette forhold i betragtning.

Granskningsresultaterne vil fortsat indgå som et parameter i boligorganisationens strategi for henlæggelser, i afdelingernes handleplaner for udarbejdelse af PPV-planer samt ved fastlæggelsen af henlæggelsesniveauerne.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Afdeling 395 har i året udgiftsført kr. 120 på konto 130 som følge af utilstrækkelige henlæggelser. Det er påset, at næste års budgetterede henlæggelser er tilstrækkelige.

Vi skal gøre opmærksom på, at der er større henlæggelser på konto 405 end de budgetterede kr. 380 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2025 i følgende afdelinger: 103, 177, 238.

I øvrige afdelinger svarer konto 405 til den budgetterede sats på kr. 386 pr. lejemålsenhed, eller der er tilstrækkeligt henlagt i 2024/25 til at dække kommende års udgift på forventet kr. 386 pr. lejemålsenhed.

5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold

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

AFDELING 101

Afdelingen har et renoveringsprojekt vedrørende solceller, som stadig er på forstadiet. Tilgangen i året udgør t.kr. 138. Saldoen pr. 30. juni 2025 udgør kr. 392.645, som er underfinansieret. Arbejdet forventes at blive finansieret igennem realkreditlån og afdelingens reguleringskonto.

Derudover har afdelingen et renoveringsprojekt vedrørende vandmålere og varmeanlæg. Tilgangen i året udgør t.kr. 2.490. Saldoen pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.541.008, som er underfinansieret. Byggeregnskab forventes klar primo 2026.

Afdelingen har en reguleringskonto, som udgør kr. 16.450.006 pr. 30. juni 2025. Landsbyggefonden har godkendt brug af restsaldoen til følgende renoveringsprojekt: fjernvarmerør, glasplader, nye facader, udbedring af tag, solcelleanlæg og nedgravede affaldsanlæg.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 102

Afdelingen har tidligere afsluttet et forbedringsarbejde med et byggeregnskab vedrørende nedgravning af affaldsløsninger, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 438.179. Der er anvendt årets resultat til at afvikle på underfinansieringen. Finansiering sker ved lån af afdelingens midler.

Afdelingen har et renoveringsprojekt vedrørende vandmåler og varmeanlæg. Saldoen pr. 30. juni 2025 udgør kr. 4.190.353, som er underfinansieret. Der er tilgang i regnskabsåret på t.kr. 4.096. Byggeregnskab forventes klar primo 2026.

Derudover har afdelingen et renoveringsarbejde vedrørende solceller, der fortsat er på forstadiet. Saldoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 55.019 og er underfinansieret. Det forventes, at arbejdet finansieres med realkreditlån og støtte fra Landsbyggefonden.

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

AFDELING 103

Afdelingen har tidligere afsluttet et forbedringsarbejde med et byggeregnskab vedrørende nedgravning af affaldsløsninger. Der er anvendt årets resultat til at afvikle underfinansieringen, hvorefter saldoen pr. 30. juni 2025 er kr. 0.

Arbejdet har et renoveringsarbejde vedrørende solceller, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 9.323.944, som er underfinansieret. Der er i året ydet tilskud fra dispositionsfonden på t.kr. 300. Det forventes, at finansiering vil ske via realkreditlån samt støtte fra Landsbyggefonden.

Derudover har afdelingen et renoveringsarbejde vedrørende vandmåler og varmeanlæg, der pr. 30. juni 2025 udgør kr. 3.541.400, som er underfinansieret. Byggeregnskab forventes klar primo 2026.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 104

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 4.592.143. Der har i året været en tilgang på t.kr. 1.384.

Der har været gennemført licitation i august 2025, hvor der er indhentet tre tilbud. Det forventes, at afdelingen kan indstille til skema B til Københavns Kommune i oktober 2025, og byggeopstart forventes januar 2026.

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

AFDELING 106

Afdelingen har en helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 109.570.461. Arbejdet blev afsluttet i februar 2023, og revision af byggeregnskab afventer. Det er over for os oplyst, at sagen skal finansieres via støttet lån, kapitaltilførsel og huslejestøtte.

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

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

Dispositionsfonden yder afdelingen kr. 1.090.000 i driftsstøtte årligt.

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 24.313.434. Reguleringskontoopgørelsen for 2024 er ikke udarbejdet endnu, da der afventes revision af byggeregnskabet.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 107

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som vedrører renovering af gårdmiljøet, der pr. 30. juni 2025 udgør kr. 5.288.779. Der har i året været en tilgang på t.kr. 4.255. Det er over for os oplyst, at projektet er færdigt, og der er gennemført en afleveringsforretning, hvor udsætning af planter i bede er udskudt til ultimo 2025. Det forventes, at byggeriet kan indstilles til skema C til Københavns Kommune i november 2025, og at sagen skal finansieres via støttet lån.

Derudover er der i året opstartet arbejde vedrørende fysisk helhedsplan. Arbejdet er fortsat på forstadiet.

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

AFDELING 108

Der henstår kr. 2.721.776 på reguleringskontoen pr. 30. juni 2025. Der er endnu ikke taget stilling til, hvad den resterende del af reguleringskontoen skal anvendes til.

AFDELING 109

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.272.610. Den fysiske helhedsplan blev tidligere forkastet af beboerne ved urafstemning. Efter aftale med bestyrelsen arbejdes der på nyt oplæg til en fysisk helhedsplan. Rødovre kommune har meddelt, at der skal indsendes nyt skema A, hvis den fysiske helhedsplan skal genoptages.

Det er oplyst, at der forventes en opdateret fysisk helhedsplan i sommeren 2026.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 110

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

Landsbyggefonden godkendte den 31. januar 2017, at restsaldoen af reguleringskontomidlerne kunne anvendes til de udstøttede arbejder, indeholdt i den oprindelige indstilling. Afdelingen har nu anvendt reguleringskontomidlerne, og saldoen udgør kr. 0 pr. 30. juni 2025.

Afdelingen har et igangværende forbedringsarbejde vedrørende fjernvarme, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 8.578.186. Tilgang i året udgjorde t.kr. 3.113. Arbejdet er i første omgang finansieret ved lån fra dispositionsfonden. Når konverteringen til fjernvarme er gennemført, forventeligt i 2028, vil afdelingen optage et kreditforeningslån til finansiering af hele projektet, hvorefter lånet fra dispositionsfonden indfries.

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

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

AFDELING 111

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende badeværelsesrenovering, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 9.859.468, hvoraf tilgangen i året udgør t.kr. 4.620. Arbejdet er underfinansieret.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en udstøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 43.630.338 på den støttede del.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 1.000.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 740.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 2.200.000 i lånets løbetid (30 år). Byggesagen forventes afsluttet i 25/26.

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

Saldoen på reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 783.372.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 112

Der henstår kr. 432.949 på reguleringskontoen pr. 30. juni 2025. Der er i indeværende år anvendt kr. 855.960. Det er godkendt af Landsbyggefonden, at saldoen kan anvendes til dækning af diverse ekstraordinære renoveringsudgifter i forbindelse med den fysiske opretning.

AFDELING 113

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 11.406.482, hvoraf tilgangen udgør t.kr. 3.572 i året. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 76.500.147 på den støttede del.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 1.500.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.870.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 5.600.000 i lånets løbetid (30 år). Byggesagen forventes afsluttet i 2026.

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

AFDELING 114

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 3.099.000. Det er oplyst, at der endnu ikke er ansøgt om tilladelse til anvendelse af kontoen, men at der vil blive ansøgt snarest.

AFDELING 115

Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 1.780.853 og er endelig opgjort og godkendt af Landsbyggefonden. Afdelingen har fået fritagelse for udamortiserede ydelser.

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

Afdelingen har i året haft en tilgang på kr. 653.361 vedrørende opstart af tagrenovering, som er underfinansieret. Arbejdet er fortsat igangværende.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 121

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende tilgængelighedsboliger, solceller, badeværelsesmodernisering mv., som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 5.872.112. Årets tilgang udgør t.kr. 1.277. Beløbet er underfinansieret.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 35.868.260 på den støttede del.

Forberedelserne til skema B er i gang. Projektet er klargjort til udbud og forventes udbudt i foråret 2026. Byggearbejdet forventes at påbegynde primo 2027.

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

AFDELING 127

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 13.484.433, som er underfinansieret. Tilgangen i året udgør t.kr. 1.910. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 121.741.026 på den støttede del. Afdelingen låner af egne midler frem til hjemtagning af byggelån. Der er behov for genhusning under renoveringen. Beboerne vil blive forsøgt genhuset i nærliggende afdelinger.

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

I 2017 blev det til et ekstraordinært afdelingsmøde foreslået at etablere en ny datakabling for at kunne tilbyde beboerne billigere og hurtigere internet. Udgifter til etablering af internetkabling løb op i kr. 1.693.312. Kr. 780.000 er overført til forbedringsarbejde og afskrives over 10 år, hvorfor der i året er afskrevet kr. 78.000. Der betales kr. 25. pr. lejemål pr. md. Beboerne er første gang opkrævet pr. 1. april 2019.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 134

Afdelingen har på bestyrelsesmødet den 21. marts 2024 fået godkendt lån fra dispositionsfonden med hovedstol på kr. 9.008.000 til at finansiere arbejdet vedrørende udskiftning af elevatorer. Der bliver i året afdraget med kr. 584.000. Lånet vil være tilbagebetalt over ca. 15 år.

Afdelingen har opstartet forbedringsarbejde vedrørende facade- og vinduesrenovering. Saldoen er pr. 30. juni 2025 kr. 59.032. Arbejdet er fortsat i opstartsfasen.

AFDELING 135

Afdelingen har opstartet en helhedsplan vedrørende badeværelsesmodernisering, solceller, facadepudsrenovering og 16 tilgængelighedsboliger. Helhedsplanen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 5.697.480, som er underfinansieret. Årets tilgang udgør kr. t.kr. 1.563.

Skema A er godkendt med en samlet anskaffelsessum på kr. 6.729.085 på den støttede del.

Prøvefeltet, der omfatter en tilgængelighedsbolig samt to badeværelser, som var planlagt i 2024, er gennemført. I samarbejde med byggeudvalget er det besluttet at opsige kontrakten med den tekniske rådgiver. Den nye rådgiver arbejder på at færdiggøre projektmaterialer med henblik på udbud.

Afdelingens reguleringskontoopgørelse er revideret. Der henstår pr. 30. juni 2025 kr. 6.966.977 på reguleringskontoen.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 137

Afdelingens reguleringskonto udgør pr. 30. juni 2025 kr. 769.336. Midlerne søges anvendt til følgearbejde efter helhedsplan.

AFDELING 140

Afdelingen har en igangværende bygningsrenoveringssag, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 78.309.720. Afdelingen har modtaget tilsagn om støtte til renoveringen. Skema B blev godkendt den 1. marts 2013 med en anskaffelsessum på kr. 46.087.750. De samlede udgifter til arbejderne er godkendt af kommunen og udgør kr. 88.644.559.

Som følge af skader, der ikke var kendt på tidspunktet for skema B, forventes skema C at overskride de tilladte 2 %. Det vedrører udbedring af skimmelsvamp, revnedannelser i betonelementer og ståltegløverligger samt ommuring af sålbænke. Allerede den 18. december 2013 blev der sendt brev til kommunen med en forventning om en merudgift på ca. 9 mio. kr. Den faktiske overskridelse er imidlertid væsentligt større.

Renoveringen finansieres midlertidigt via afdelingens mellemregning med boligorganisationen, hvilket betyder, at henlæggelserne i afdelingen delvist er illikvide.

Den igangværende byggesag mangler færdiggørelse af beboerhus/kommunens andel af den bemandede legeplads mellem afdeling 140 og Københavns Kommune samt udenomsarealer. Status pr. 30.06.2025 er, at der er igangsat indledende aftale om opførelse af beboerhus/kommunens andel af den bemandede legeplads i sommeren 2025. Derudover er der indgået en ny driftsaftale med den bemandede legeplads under København Kommune. En eventuel underfinansiering efter sagens afslutning forventes delvis dækket af reguleringskonto-midlerne.

Reguleringskontoopgørelsen pr. 31. december 2024 er udarbejdet og forventes fremsendt til revision og Landsbyggefonden i 2025-2026. Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 29.915.321.

En del af reguleringskontoen skal anvendes til opgørelsen af beboerhuset, og resten anvendes til udbedring af utætte vandrør der er opstået efter den fysiske opretning.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 142

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 4.875.678, hvoraf tilgangen i året udgør t.kr. 1.121. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 27.789.952 på den støttede del. Arbejdet forventes afsluttet i april 2026. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån. Der er behov for genhusning under renoveringen. Beboerne vil blive forsøgt genhuset i nærliggende afdelinger.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000 og fællespujletilskud på kr. 540.000.

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

Afdelingen har en reguleringskonto på kr. 360.000, som vedrører huslejestøtte. Dette er godkendt, jf. tilsagn fra Landsbyggefonden den 7. december 2023.

AFDELING 175

Afdelingen har en igangværende helhedsplan, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.969.253. Projektet forventes at sendes i udbud ultimo 2025. Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 12.956.128 på den støttede del. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 250.000 og engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 260.000.

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

AFDELING 177

Afdelingen har i året haft en tilgang på kr. 1.454.049 vedrørende udskiftning af stigestrange, som er underfinansieret. Afdelingen er blevet bevilliget et tilskud fra dispositionsfonden, som i alt andrager sig til kr. 700.000 samt et lån på 300.000. Forbedringsarbejdet er endnu ikke afsluttet.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 179

Afdelingen har i året et underfinansieret forbedringsarbejde på kr. 738.290 pr. 30. juni 2025, som vedrører udført vinduesudskiftning. Afdelingen låner af egne midler til vinduesudskiftningen, hvilket er oplyst i drift- og vedligeholdelsesplanen. Derudover afskrives der med kr. 73.830 over 10 år samt en varslet huslejeforhøjelse på 6,3% pr. 1. december 2024.

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

AFDELING 216

Afdelingen har igangværende bygningsrenovering vedrørende vedligeholdelse/renovering af tag, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 512.500. Det er oplyst, at underfinansiering dækkes af afdelingens vedligeholdelseskonto i nyt regnskabsår. De aktiverede udgifter vedrører forundersøgelse til vedligeholdelse/renovering af tag.

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

AFDELING 225

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende skimmelsvamp, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 10.843.650, hvoraf t.kr. 902 har været tilgang i året. Skema A er godkendt, og arbejdet forventes afsluttet i maj 2026.

Forbedringsarbejdet indeholder både en støttet og en ustøttet del. Der er godkendt skema A med en samlet anskaffelsessum på kr. 42.217.693 på den støttede del.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000, engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 460.000 samt løbende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.360.000 i lånets løbetid (30 år). Byggesagen forventes afsluttet i 2026.

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

Saldoen på reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2025 kr. 7.191.000.

AFDELING 238

Afdelingen har et igangværende forbedringsarbejde på kr. 645.550 vedrørende molokker. Arbejdet er et krav fra kommunen. Det er finansieret med egne midler og afskrives over 10 år fra 2023/24.

Afdelingen modtager lån fra dispositionsfonden til arbejdet, da det har været dyrere end det afsatte i vedligeholdelsesplanen. Lånet afvikles over driften i 10 år fra 2024/25.

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

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

AFDELING 802

Afdelingen igangsatte i det forløbne regnskabsår et renoveringsarbejde vedrørende utætte facader, som er underfinansieret. Saldoen udgør kr. 54.620 pr. 30 juni 2025. Det er oplyst, at arbejdet på nuværende tidspunkt er indstillet, men at det forventes, at arbejdet senere vil ende ud i en helhedsplan. Beløbet henstår af denne årsag på konto 303.

AFDELING 810

Afdelingen har en igangværende helhedsplan vedrørende renovering af klimaskærme, badeværelse og miljøforbedringer, som pr. 30. juni 2025 udgør kr. 2.567.892.

Skema A er godkendt. Afdelingen låner af egne midler indtil hjemtagning af byggelån.

Der er afholdt licitation, og forberedelserne til skema B er i gang. Det forventes, at projektet startes op primo november 2025.

Det er over for os oplyst, at arbejdet forventes finansieret med støttet lån, en kapitaltilførsel på kr. 500.000 og engangstilskud fra dispositionsfonden på kr. 400.000.

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

AFDELING 820

Afdelingen har opstartet bygningsrenovering i året vedrørende udskiftning af vinduer, som er underfinansieret. Tilgangen i året udgjorde kr. 120.199. Arbejdet er i opstartsfasen.

AFDELING 827

Byggeregnskabet vedrørende ombygning af Samuel Kirke til 2 familieboliger og 32 ungdomsboliger er afsluttet den 1. oktober 2017 med en samlet anskaffelsessum på kr. 48.009.059. Der foreligger godkendt Skema C. Pantebrevet er tinglyst, og realkreditinstituttet afventer Københavns kommunes frigivelse af garantien på lånet, før det kan udbetales.

Afdelingen har tidligere optaget et lån i dispositionsfonden på kr. 400.000, som bliver tilbagebetalt over 10 år fra indeværende regnskabsår. I indeværende regnskabsår har afdelingen lånt yderligere kr. 490.000 i dispositionsfonden grundet akut likviditetsmangel. Dette afdrages ligeledes over 10 år.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

5.3 Afdelinger under opførelse

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

Det er oplyst overfor os, at arbejdet forventes igangsat ultimo 2025 eller primo 2026.

Boligorganisationen har igangværende byggerier i afdeling 302 Violinbuen I. Der er modtaget tilsagn om støtte til opførsel af 25 familieboliger med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 60.147 i henhold til skema A, som er godkendt i marts 2024. Ejendommen er endnu ikke tilskødet afdelingen. Af købsaftalen fremgår det, at ejendommen overdrages til VIBO den 1. i måneden efter godkendelse af skema B.

Boligorganisationen har igangværende byggerier i afdeling 303 Violinbuen II. Der er modtaget tilsagn om støtte til opførsel af 41 familieboliger med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 99.062 i henhold til skema A, som er godkendt i marts 2024. Ejendommen er endnu ikke tilskødet afdelingen. Af købsaftalen fremgår det, at ejendommen overdrages til VIBO den 1. i måneden efter godkendelse af skema B.

Ovenstående foreløbige anskaffelsessum kan ikke umiddelbart tages som udtryk for de pr. 30. juni 2025 faktisk påløbne udgifter, ligesom indregnede forpligtelser kan afvige fra afdelingens faktiske forpligtelser pr. 30. juni 2025, idet regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Konklusion

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

Vi vil følge arbejdet med udbygningen af forvaltningen/egenkontrollen, herunder videreførelsen fra målsætningsprogrammet for 2021-2025 i de kommende år.

6.2. Baggrund

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

6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med egenkontrollen for regnskabsåret 2024/25. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol og effektivitetstiltag i regnskabsåret samt en opstilling af afdelingernes 4-årige målsætninger om forventede samlede driftsudgifter.

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

I regnskabsåret har boligorganisationen gennemgået forretningsgangen, herunder risikovurderingen for området for indkøb og kreditorer.

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

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.1. Målsætninger

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

Målsætningsprogrammet for 2021 - 2025 har følgende overskrifter:

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

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

Der er i målsætningsprogrammet fokus på aktivitetsbeskrivelser og succeskriterier samt en tydeligere beskrivelse af effektiviseringsindsatsen. Målsætningsprogrammet er afsluttet i 2025 og indeholder en beskrivelse af de udførte handlinger på de forskellige områder/overskrifter.

Det er over for os oplyst, at målsætningsprogrammet for 2026 og frem vil blive udarbejdet til godkendelse på repræsentantskabsmødet i efteråret 2025.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Målsætningsprogram 2021-2025

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

Der er i målsætningsprogrammet opdateret i 2025 beskrevet det arbejde, der er udført for de forskellige målsætninger. Der henvises til målsætningsprogrammet for beskrivelse heraf.

Der har i løbet af 2021-2025 været arbejdet med følgende målsætninger i boligorganisationen:

ASA - Alment Samfundsansvar. Målet er, at:

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

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Beboerdemokrati. Målet er, at:

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

Kvalitetsmålsætning. Målet er, at:

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

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Nybyggeri. Målet er, at:

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

Kommunikation. Målet er, at:

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

Administrativ fokusering. Målet er, at:

- Sikre fokus på klar kommunikation og information
- Tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere
- Gennemgå en forandringskultur og løbende forbedre arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer ved:
 - Udnyttelse af nye teknologier
 - At have fokus på effektiv drift og administration
 - At have fokus på afdelinger med udlægningsvanskeligheder
 - At sikre en jævn huslejeudvikling
 - Kortlægning af ressourceforbrug

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har konstateret, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser følgende områder:

- Lønninger
- Fraflyttere
- Husleje

Forretningsgangsbeskrivelserne indeholder en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde samt en forklaring af, hvilke interne kontroller der er indarbejdet for afdække de identificerede risici bedst muligt.

Forretningsgangen for indkøb og kreditorer var ved revisionen ikke opdateret i forhold til beskrivelse af risici og restrisici. Det er over for os oplyst, at denne vil blive opdateret i det kommende regnskabsår.

Vi har fået forevist en liste med de udarbejdede beskrivelser af forretningsgange, herunder hvornår de senest er ajourført. Listen forelægges kvartalsvis på bestyrelsesmøderne i hovedoverskrifter.

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

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.3. Rapportering

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

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

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

Boligorganisationen foretager ligeledes benchmarkanalyser af afdelingernes huslejeniveau, herunder huslejebudgetter.

Boligorganisationen har også fokus på effektivisering af følgende områder:

- Udbud af forsikring samt undersøgelse af differentieret selvrisko i den enkelte afdeling
- Sammenholdelse af fakturaer for energiforbrug med energistyringssystem for den enkelte afdeling
- Vurdering af udearealer, herunder muligt koncept for naturvenlig drift
- Samdrift med andre boligselskaber til fællesindkøb mv.

Boligorganisationen anvender løbende målingerne til bedømmelsen af, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

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

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Styring af indkøb og kreditorer

Vi har gennemgået boligorganisationens styring af indkøbsprocessen, herunder i hvilken grad der anvendes tilbud ved indkøb af arbejder, samt hvilke processer boligorganisationen foretager for at fremme sparsommelighed i deres styring heraf.

Vi skal, jf. vores afsnit 2, anbefale, at bestyrelsen og ledelsen sikrer, at forretningsgangene løbende bliver gennemgået og opdateret, så de afspejler de faktiske arbejdsgange og interne kontrolprocedurer i boligorganisationen.

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

Indkøb og kreditorer

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøbs- og kreditorområdet. Vi har forespurgt til boligorganisationens brug af rammeaftaler samt til boligorganisationens overholdelse af udbudsregler mv. Derudover har vi testet boligorganisationens retningslinjer for indhentelse af tilbud mv. ved indkøb.

Tildeling af tilskud

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

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

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

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

7. Afslutning

7.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

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

7.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

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

Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



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



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



Grøn farve: Ingen bemærkninger

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Karas Heftholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f37dad9b-5642-482f-b3d4-6efecfed391f

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-11-10 08:34:49 UTC



Fredrik Christian Bach Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01d64736-e85e-4060-842d-5cc5026526e7

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-11-10 09:10:05 UTC



Lisa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ad4b21a-91b9-4c2b-835d-67af7ebf6db6

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-11-10 10:29:15 UTC



Birgitte Langballe

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6ceecb06-4653-47a7-892c-0a5fbb721e56

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-11-10 12:29:51 UTC



Frank Jensen

Næstformand

Serienummer: 808b4fdc-3e77-4482-970b-5b1fd6c8f48f

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-11-10 17:07:22 UTC



Flemming Amaro Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7bec7ce-d5bd-49fd-917a-059095df208c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-11-11 07:25:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ismet Dzemaili

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 708d99ee-def3-4bb1-b81c-855166f22529

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-11 21:06:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.