



Til beboerne i Vibo afdeling 118

Afdelingsbestyrelsens beretning for 2024 til afdelingsmødet den 11. marts 2025.

Generelt.

Vi kan igen glæde os over, at vi ingen huslejestigning får i det kommende år, og at afdelingens økonomi er god.

Regnskabet for 2023/2024 udviste et overskud på 48.185 kr.

Der har det sidste par år været en usikkerhed om økonomien, hvor vi har tabt penge på vores indestående, elpriserne har været høje og usikkerhed omkring ejendomsvurderingerne.

Vores indestående giver nu igen et mindre positivt afkast, elpriserne er stabiliseret, mens ejendomsskatterne endnu ikke er afklaret. Så det ser lysere ud fremover.

Vi har de sidste par år været utilfredse med den indsats Vibo har leveret ved løsningen af de større opgaver i afdelingen.
Der er nu kommet en ny driftschef og det tegner positivt.

Boligforeningen har også fået en ny direktør, og allerede nu kan vi konstatere, at der er startet en positiv udvikling, hvor der er fokus på bedre service og udvikling af beboerdemokratiet. Det glæder vi os til at deltage i.

Vi vandt i forbindelse med Vibo's 50 års jubilæum et kunstværk til afdelingen, og skal på afdelingsmødet beslutte om vi ønsker at modtage det.

Afdelingsbestyrelsen.

Vi fik et nyt bestyrelsesmedlem på sidste års afdelingsmøde og har budt Tine Olesen velkommen i afdelingsbestyrelsen.

Tine er indgået i arbejdet konstruktiv og positiv, så vi har fortsat det gode samarbejde i bestyrelsen.

Afdelingens økonomi

Regnskabet for 2023/2024

Regnskabet gav som nævnt et overskud på 48.185 kr..

Det skyldes primært, at udgifterne til el var budgetteret ekstraordinært høje.

Vores lån til badeværelserne er blevet omlagt, og det betyder at restgælden er blev reduceret, det har dog ikke indflydelse på huslejen, vi betaler samme ydelse, men færre renter og tilbagebetalingstiden er blevet kortere.

Vores lån til køkkenrenoveringen er flyttet fra banken over i boligforeningens dispositionfond og det betyder, at vi ikke længere skal betaler renter af lånet, så det er tilbagetalt om 4 år.

Vi har igen fået renteindtægter af vores indestående og der er indtægtsført 101.139 kr. der er overført til vores henlæggelser, som de sidste år har dækket vores negative renter. Vi håber, at vi fremover får positive renteindtægter.

Vaskeriudgifterne er nu i balance med indtægterne.

Et post der bliver ved med at stige er udgifterne til renovation, de er siden 2022 steget med 56 % for os, mens de er faldet med 21 % for en familieshuse.

Vi betaler i dag mere pr. bolig end enfamilieshusene.

Samlet set så er den takstpolitik som Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns kommune har fastlagt skæv, og vi betaler 25 % mere for renovation end de gør på Frederiksberg

Afdelingsbestyrelsen har godkendt regnskabet.

Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Budgettet for 2025/2026

Budgettet indeholder som nævnt ingen huslejestigning.

Budgettet balancer fint og der er taget højde for eventuelt stigende ejendomsskatter, renovationsudgifter og den almindelige prisudvikling, desuden er der regnet med mindre forsikringsudgifter, da boligforeningen har skiftet forsikringselskab.

I drifts- og vedligeholdelsesplanen er afsat penge til maling af altandøre og trapper, samt udskiftning af køkkenbordsplader og udskiftning af varmestyringsanlægget.

Effektivisering.

Hvis vi ser på afdelingens økonomi og sammenligner med andre afdelinger, har vi en rimelig husleje og vores udgifter er ikke alarmerede.

I sammenligningen med andre er vores forsikringer og renovationsudgifter for høje. Som tidligere nævnt reduceres forsikringsudgifterne 2025/2026, mens vi ikke umiddelbart kan gøre noget ved kommunens affaldspriser.

På de øvrige områder ligger vi fint, men det betyder jo ikke, at vi ikke skal arbejde på at reducere vores udgifter.

Vi følger op på de løbende udgifter, hvor vi stiller spørgsmål til håndværkerregningerne. Desværre oplever, vi ikke det store engagement fra Vibo, til at følge op på regningerne, hvor timeforbruget ofte er uforholdsmæssigt stort, men vi fortsætter med at stille spørgsmål.

Flyttelejligheder.

Vi er desværre ikke nået i mål med at få sikret at istandsættelsen af flyttelejligheder lever op til den ønskede standard. Det skyldes at den daværende driftschef ikke kontaktede afdelingsbestyrelsen som aftalt, så vi sammen kunne gennemgå en lejlighed.

Heldigvis har vi ikke hørt om problemer med istandsættelsen i de lejligheder, hvor der er kommet nye beboere, men vi arbejder stadig på opgaven.

Afdelingens drift.

Den almindelige ren- og vedligeholdelse har fungeret tilfredsstillende.

Vi fortalte sidste år, om problemerne med dørtelefonerne, hvor navnene ikke kunne ændres. Afdelingens gamle interneforbindelser kunne ikke klare datamængden.

Derfor fik vi en ny forbindelse, via det nye fibernet og i løbet af efteråret er vaskeriet, varmecentralen og dørkaldeanlægget koblet på det.

Vores gamle forbindelser var dyre, og vi betalte det dobbelte af, hvad den nye koster. Det tog næsten et halvt år for at få koblet de forskellige ting op på det nye net. Hvilket vi i afdelingsbestyrelsen finder uacceptabelt.

Vi har bedt Vibo om at forklare, hvorfor vi har betalt så meget for vores forbindelser, men de har endnu ikke svaret til trods for adskillige rykkere.

Afdelingens forbrug af varme og vand er nogenlunde uændret i forhold til tidligere år, men elforbruget er faldet med 9 % i forhold til 2023.

Afdelingens vedligeholdelse

Afdelingen ventilationsanlæg skulle have været rensset, og der blev indhentet et tilbud som var væsentligt billigere end, hvad vi betalte sidste gang vi fik anlægget rensset og afdelingsbestyrelsen spurgte om alt nu var med i tilbuddet,

Det fik vi trods adskillige rykkere til driftschefen ikke svar på.

Vi har nu fået afklaret vores spørgsmål og arbejdet er sat i gang.

Videoovervågningen blev tændt igen i efteråret efter der kom en ny direktør i boligforeningen. Begrundelsen for at tænde anlægget var, at vi kun overvågede inde i afdelingens matrikel.

Vi skal på afdelingsmøde tage stilling til om, vi skal fortsætte med overvågningen.

Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Der er afsat penge til trappemaling i det kommende budgetår og vi er ved at indhente forslag til farvevalg.

I budgettet for det kommende år er der afsat penge til udskiftning af køkkenborde, så hvis budgettet godkendes vil vi gå i gang med dette.

Fjernvarme- og vandpriser

Sidste år skrev vi at prisen på fjernvarme var steget meget siden 2022, den er igen steget i 2025, men kun med 3 % og vandprisen er steget med 4,1 %.

Udgifterne til både fjernvarme og vand betales af den enkelte beboer, også her er det vigtigt at vi sikrer at anlæggene kører optimalt.

Vibo

I 2024 skete der flere ting i Vibo, der var 50 års jubilæum og der blev ansat en ny direktør. Jubilæet blev fejret på forskellig vis, blandt andet blev der trukket lod om nogle kunstværker. Vores afdeling vandt et sådan og på afdelingsmødet skal vi tage stilling til, om vi vil modtage det.

Vi ser frem til at se effekten af de tiltag som den nye direktør Carsten Krabbe har igangsat.

Desværre fik han en velkomsthilsen, som han gerne ville have været foruden, nemlig at Vibo blev udsat for et hackerangreb i sommers, heldigvis blev der ikke lækket personfølsomme data. Systemerne kører nu igen og med større sikkerhed mod hackerangreb.

Gårdlauget

I foråret var der problemer med skader der havde reder i træerne, de angreb folk i gården, og de var meget aggressive, derfor var det nødvendigt at gøre noget.

I første omgang blev en falkoner kontaktet og ved hjælp af en jagtfalk blev det forsøgt at jage skaderne ud af gården. Det lykkedes ikke helt og derfor blev der søgt om, at få lov til at skyde de aggressive skader, men det er der ikke givet tilladelse til.

Det var planlagt, at træerne skulle beskæres i efteråret og beskæringen blev derfor udført på en sådan måde, at skaderne ikke får så mange muligheder for at bygge reder.

Vi håber, at kan afhjælpe problemet for det er ikke rart at blive overfaldet en rasende skade, som flere blev sidste år.

Den almene boligsektor

Den almene boligsektor venter på det boligudspil regeringen vil komme med i år. Boligudspillet skulle gerne bidrage til at løse en række nye og gamle udfordringer.

I København er det et stort problem, at der ikke er blevet eller bliver bygget almene boliger nok i mange år, det er der mange årsager til, der har været og er politisk modstand mod at bygge almene boliger.

I de senere år har det været høje byggepriserne, også bidraget til at der ikke er bygget.

Byudviklingen har været fokuseret på Ørestaden og Nordhavn, hvor grundpriserne har været høje og der har ikke været krav om, at der skulle bygges en vis andel almene boliger i lokalplanerne. Det var først i 2015, kommunerne kunne stille krav om 25 % almene boliger i de nye lokalplaner. Herefter har Københavns Kommune stillet krav om 25 % almene bolig i lokalplanerne.

Prisudviklingen i byggeri priserne og høje grundpriser har næsten umuliggjort alment boligbyggeri.

Metroen finansieres ved salget af grunde, og de udbydes og sælges til den der byder mest.

Alment bolig byggeri skal bygges indenfor et fastsat maximum beløb og det kan man ikke bygge for indenfor i København.

Der er ikke politisk vilje til at hæve maximum beløbet, fordi en øgning af beløbet betyder større huslejer.

Det vil stadig være billige boliger der bygges, hvor huslejen vil lige 35 % undet det private udlejningsbyggeri.



Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

I de store byer mangler man boliger, mens man i de mindre kommuner har tomme boliger og disse skal enten rives ned eller ombygges til andet formål.

Det er i dag ikke muligt at omdanne almene boliger til andet formål, derfor håber man, at der skabes muligheder for at ombygge boligerne til anden anvendelse i boligudspillet.

Et anden udfordring som er dukket op er, at klimaet ændrer sig, vi får mere regn og grundvandet stiger og det kan resultere i at vandet siver ind i kældrene, så der skal skabes muligheder for at sikre de truede afdelinger mod dette.

I dag er der kun muligt at få støtte fra Landsbyggefonden, hvis der forelægger en helhedsplan for afdelingen. Det bør ændres så andre projekter også kan få tilskud f.eks. ombygningen af de tomme boliger til andet formål og klimasikring i afdelingerne.

Midlerne i Landbyggefonden er betalt af beboernes, så derfor bør flere også have mulighed for at trække på dem, det er jo vores egne penge.

Fremtiden

Umiddelbart er der kun et område, der giver anledning til lidt bekymring og det er ejendomsvurderingerne, som vi endnu ikke har set resultatet af.

Sidste år var vi også bekymret forrentningen af vores indestående, men som det fremgår af regnskabet så tjener vi igen penge, og noget af det tabte er tjent ind igen.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

John Christensen

Mitzi Gustavsen

Tine Olesen