



5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for 2025

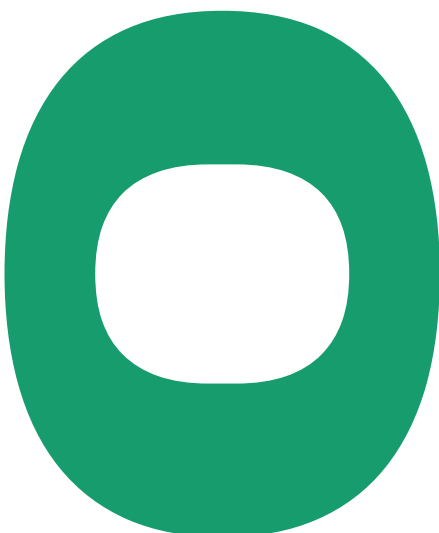
Repræsentantskabet skal godkende årsberetningen.

Formanden aflægger mundtlig beretning for 2025.

Skriftlig årsberetning for 2025 fremgår nedenfor.

ÅRSBERETNING

2025



INDHOLD

VIBO i 2025	3
Fremtidens VIBO – Strategi og målsætninger 2026-2030	5
VIBO-konference 2025	6
Fællesskab i praksis	7
Tydelig kommunikation	9
Tæt på hverdagen – nærvær, kvalitet og handling	11
Træbyggeri, bæredygtig renovering og fællesskaber	14
Summende plantekasser i afdeling 116	17
Grøn strøm og fællesskab	17
Udsmykning, stolthed og identitet	20
VIBOs organisationsbestyrelse og ledelse	21
Egenkontrol	22
Økonomisk beretning	23
Bilag 1	27
Bilag 2	28
Bilag 3	29



VIBO i 2025

VIBO har i 2025 været under forandring. Mere åbenhed, flere partnerskaber, mere fællesskab, bedre kommunikation, stærkere samspil mellem medarbejderne og beboerdemokratiet, fælles visioner og mål for fremtiden. Samtidig holder vi stædigt fast i alt det gode, vi allerede har i VIBO. I nærheden, vores stærke økonomi, den effektive drift og det medansvar, vi tager for hinanden.

Vi ved godt, at VIBO ikke er perfekt. Men VIBO har i 2025 taget de første skridt på vejen mod at blive en endnu bedre boligforening, hvor vi i fællesskab skaber fremtidens almene boligliv.

Fremtidens VIBO

- strategi og målsætninger 2026-2030

Ambitiøse fælles mål, klar retning og tydelige visioner for fremtiden er nødvendige, hvis VIBO skal forny sig. Vi er stolte over det forslag til ny strategi og målsætninger 2026 – 2030, som det midlertidige udvalg har fremlagt.

Organisationsbestyrelsen støtter helhjertet forslaget til ny strategi og målsætninger. Vi er også meget glade for den store opbakning og positivitet, som forslaget er blevet mødt med. Både i beboerdemokratiet og hos medarbejderne. Vi glæder os derfor til at præsentere den samlede strategi for repræsentantskabet.

Foreningshus og adfærdskodeks

VIBO er en forening og vi vil have et endnu stærkere fællesskab. Det gælder både i beboerdemokratiet og det uformelle hverdagsdemokrati, hvor vi tager et medansvar for hinanden.

To konkrete nedslag er det midlertidige adfærdskodeks for møder og arrangementer i VIBO, som blev udarbejdet i foråret. Formålet er at få en bedre og mere respektfuld samtale. Erfaringerne er positive og adfærdskodekset foreslås derfor godkendt på repræsentantskabsmødet den 27. november som gældende for alle møder og arrangementer i VIBO.

Ombygning af 1. og 5. sal i vores bygning i Sankt Peders Stræde er et andet tiltag i 2025. Målet er at skabe et foreningshus, hvor vi kan afholde møder og faglige eller sociale arrangementer for beboerdemokrater, medarbejdere eller vores samarbejdspartnere. Vi glæder os til indvielsen den 27. november og til at de flotte rammer for alvor tages i brug.

Åbne møder og nye tilgange til håndtering og løsning af beboerklager

Dialog og åbenhed er DNA'et i VIBO.

Organisationsbestyrelsen har i 2025 afholdt to åbne, udflyttede møder, hvor afdelingsbestyrelser i området har været inviteret til at deltage. Ambitionen er mere skabe mere dialog mellem afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og ledelsen. Erfaringerne er positive og der afholdes derfor i 2026 nye åbne møder.

Der er også igangsat forsøg med nye tilgange og løsninger i forhold til beboerklager. Et godt naboskab og et stærkt fællesskab starter med, at vi behandler hinanden ordentligt, tager hensyn og acceptere, at vi er forskellige og lever forskellige liv.

Samtidig skal VIBO være et trygt fællesskab, hvor der er respekt for de regler og aftaler, vi har med hinanden. Derfor sættes der ind bl.a. ved utryghedsskabende adfærd, ulovlig udlejning, trusler m.v. Det er ikke en let opgave, men vi tager opgaven på os og prøver at få håndteret de udfordringer, der er. Uagtet at det nogle gange tager lang tid at komme igennem til kommune, politi og domstole.



Afslutning af retssag om plejecenter i Fredensborg Kommune

I 2025 blev der sat et endeligt punktum i den juridiske tvist om opførsel af et nyt plejecenter i Fredensborg Kommune (Hegnets Have). Den juridiske sag startede i 2018. VIBO blev i 2022 ved byretten tilkendt en større erstatning fra Fredensborg Kommune.

Sagen blev dog anket og Landsrettens dom gik – overraskende – desværre VIBO imod. En ærgerlig sag, som både administrationen og organisationsbestyrelsen har evalueret grundigt for at undgå lignende sager i fremtiden.

Kulturændring og kollektiv ledelse i VIBO

En agil, effektiv og handlingsorienteret organisation er afgørende for, at VIBO kan levere god service og fortsat kan udvikle sig.

Organisationsændring i slutningen af 2024 var første skridt mod en mere åben og handlingsorienteret kultur, hvor der samarbejdes på tværs og hvor vi hjælper hinanden med at løse de udfordringer, der opstår. I 2025 er der taget yderligere skridt ved at nedlægge direktionen og indføre kollektiv ledelse. Formålet er en mindre hierarkisk og mere samarbejdende organisation.

En del af forandringen er også, at der skal tages flere beslutninger lokalt i afdelingerne. I samarbejde mellem afdelingen og områdekantoret. Konkret er igangsat forsøg med at sætte nye temaer og beslutninger på dagsordenen til afdelingsmøder og ved de årlige bygningsgennemgange.

Attraktive, moderne hjem

Der er brug for flere nye boliger og for moderne, attraktive hjem i VIBO. Det handler både om modernisering af de eksisterende boliger og byggeri af nye almene boligafdelinger.

De renoveringer, der har været forberedt og planlagt de sidste 3-4 år er nu gået i gang. Arbejdet tager yderligere fart i 2026.

Samtidig er der godt gang i byggeriet af nye boliger. I Hillerød bygger VIBO 72 nye hjem i et familie- og seniorboligfællesskab, og efter lang procestid er vi nu endelig klar til at få "spaden i jorden". De nye boliger forventes taget i brug 2027.

Færdiggørelse af 31 boliger Sundholmsvej på Amager er også i gang igen. Projektet Astat's Have har været hårdt ramt, men byggeriet er nu endelig i gang igen og forventes indflytningsklare senest i 2026.

Der er 50 nye boliger på vej ved etablering af ny tagetagen i afdelingerne 111 og 140 på Amager.



Svanemølleholm i Nordhavn

Sidst er der netop indgået grundkøbsaftale med By & Havn med henblik på at VIBO kan bygge ca. 100 nye almene boliger på Svanemølleholm i Københavns Nordhavn.

VIBO som aktiv samarbejdspartner

VIBO er som almen boligforening en del af noget større.

VIBO er en del af den almene sektor og er en aktiv medspiller i BL. Her kæmper vi, sammen med de øvrige almene boligforeninger, vigtige politiske kampe. I 2025 bl.a. med fokus på regeringens længe ventede boligudspil, den almene sektor som aktør i sundhedsreformen, udvikling af beboerdemokratiet og meget andet.

Et aktivt samspil med kommunerne om byudvikling og byggeri af nye almene boliger er andet prioriteret indsatsområde. Kommunerne er også vigtige samarbejdspartnere i forhold til de eksisterende afdelinger. Det gælder i forhold til rammer for udlejning og i forhold til boligsociale indsatser.

Der arbejdes aktivt med etablering af partnerskaber. I 2025 med fokus på bl.a. solcelle- og batterianlæg, demokrati og fællesskab, anvendelse af genbrugsmaterialer og udvikling af nye almene boliger. Et tæt og stærkt samarbejde med arkitektfirmaet Vandkunsten og KUBEN Management var afgørelsen for at VIBO vandt udbuddet på Københavns Nordhavn. Senest er der etableret et partnerskab med den erhvervsdrivende fond Democracy X om at styrke demokrati og fællesskaber.

God læselyst

Året 2025 har været fuld af forandringer, optimisme og tro på, at VIBO kan blive en endnu bedre boligforening og et endnu stærkere fællesskab.

Birgitte Langballe, Frank Jensen & Carsten Krabbe

Fremtidens VIBO – Strategi og målsætninger 2026-2030

Det midlertidige udvalg for strategi og målsætninger, som vi nedsatte på repræsentantskabsmødet sidste år, har gennem 2025 udarbejdet et stærkt forslag med fem indsatsområder og 15 konkrete målsætninger.

Forslaget til strategi og målsætninger 2026 – 2030 har været drøftet ved formandsmøde 2. september, i VIBOs ledelse, i organisationsbestyrelsen og med medarbejderne. Senest er strategi og målsætninger 2026-2030 drøftet ved den årlige konference for alle VIBOs beboerdemokrater den 3. - 4. oktober.

Der har undervejs i processen været stor opbakning til udvalgets forslag, og udkastet er alle steder blevet modtaget positivt. Forslaget til strategi og målsætninger 2026 - 2030 er på dagsordenen til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 27. november.

**Stærke
fællesskaber og
levende
demokrati**

**Bæredygtighed
– grønt, socialt
og økonomisk**

**Attraktive
og betalbare
boliger**

**VIBO er
beboernes
forening**

**En attraktiv og
meningsfuld
arbejdsplads**



VIBO-konference 2025

Årets VIBO-konference tog os til naturskønne Fredensborg, hvor Fredensborg Store Kro med udsigt til slottet dannede rammen om to dage fyldt med inspiration og fællesskab. 72 engagerede repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne deltog, og stemningen summede af nysgerrighed, idéudveksling og lysten til at præge VIBOs fremtid.

Konferencen satte fokus på det fællesskab, vi sammen skal udvikle i de kommende år. Præsentationen af VIBOs nye strategi 2026-2030 gav anledning til livlige debatter og mange refleksioner blandt deltagerne. Der blev delt erfaringer, stillet spørgsmål og udfordret idéer – præcis som konferencen havde lagt op til.

Workshopsne bød på alt fra bæredygtige løsninger med solceller og vilde haver til prepping og robusthed i hverdagen. Med en blanding af faglighed, humor og konkrete idéer fik deltagerne redskaber og inspiration til, hvordan afdelingerne kan styrke både miljøet og fællesskabet.

Middagen fredag aften var præget af grin, samtaler og fortsatte diskussioner i uformelle rammer. Årets konference viste tydeligt, at VIBOs fællesskab står stærkt og med god energi, idéer og engagement.



Fællesskab i praksis

I 2025 har fællesskabet i VIBO fået nye former og nye mødesteder. Gennem året rykkede organisationsbestyrelsen endnu tættere på beboerne – både fysisk og i samtalen om, hvad det vil sige at bo og beslutte i fællesskab.

For første gang blev to organisationsbestyrelsesmøder holdt ude i boligområderne – i Græsted i foråret og Hedehusene i efteråret. Her mødtes organisationsbestyrelsen med lokale afdelingsbestyrelser og beboere til åbne områdemøder. Det gav nye perspektiver, ærlige samtaler og begyndelsen til et stærkere fælles ejerskab til de beslutninger, der former VIBO. Erfaringerne var så gode, at initiativet fortsætter i 2026.

I marts blev der afholdt kursus i brugen af afdelingernes egne hjemmesider – et konkret skridt mod at styrke afdelingsbestyrelsernes mulighed for lokal kommunikation og gennemsigtighed.

I september samledes formændene fra VIBOs afdelingsbestyrelser til det årlige formandsmøde – denne gang med temaet "Fremtidens VIBO". Samtalen kredsede om strategien og de kommende fem års målsætninger. Der blev drøftet, hvad fællesskab betyder i praksis, hvordan vi sammen støtter lokale afdelingsbestyrelser bedre, og hvordan beboerdemokratiet kan styrkes som drivkraft for udvikling.

Oktober bød på VIBO-konferencen for medlemmer af afdelingsbestyrelserne – med god energi, ærlig debat og stort engagement i den nye retning, der nu sættes for VIBO. Her blev strategiens første byggeklodser løftet fra plan til praksis, og det blev tydeligt, at fællesskab handler om både at lytte, inspirere og handle – sammen.



Udviklingen af VIBO drives af fællesskabets opbakning.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i september var der overvældende opbakning til investering i VIBOs fremtid gennem nybyggeri og byudvikling. Repræsentantskabet stemte ja til at etablere over 100 nye boliger i et fremsynet, bæredygtigt og fællesskabsorienteret projekt på Københavns Nordhavn samt mere end 50 boliger på uudnyttede tagetager i henholdsvis afd. 111 og 140 på Amager. Alle tre projekter vidner om beboernes vilje til at tænke nyt og udvikle vores fælles forening.

På det ordinære repræsentantskabsmøde den 27. november skal bl.a. VIBOs nye strategiske retning endeligt godkendes, og aktiviteterne i 2025 har lagt grundstenen for, hvordan strategien omsættes i praksis: gennem lokale beslutninger, åbne dialoger og et fællesskab, der skaber både ejerskab og handling.



Fællesskab i praksis



Tydelig kommunikation

I 2025 har vi fortsat arbejdet målrettet med at styrke kommunikationen – både mellem mennesker og gennem de digitale kanaler, der binder os sammen. Målet er at gøre det lettere at forstå hinanden, at finde de informationer, man har brug for, og at sikre, at alle oplever sig hørt og respekteret.

Kommunikation i VIBO handler ikke kun om information, men også om kultur. Vi har et fælles ansvar for, hvordan vi taler med hinanden – ikke om hinanden. I året der gik, blev vi endnu tydeligere på, hvad det betyder i praksis: Vi møder hinanden med forståelse, men vi pakker ikke tingene ind. Vi kalder udfordringer ved navn og sætter tydelige grænser, hvor respekt og samarbejde er forudsætninger for et trygt fællesskab.

Et fælles kodeks for god dialog

Det nye adfærdskodeks for god kommunikation samler helt enkelt tydelighed, respekt og ansvar. Kodekset beskriver, hvordan vi ønsker at mødes på tværs af hele VIBO.

Målet er at skabe en fælles ramme for den måde, vi taler og lytter på – så flere tør tage ordet, og dialogen bliver ligeværdig og tillidsfuld.



Digitale værktøjer, der gør hverdagen lettere

Samtidig fortsætter arbejdet med at digitalisere dér, hvor det giver mening. Vi styrker løbende vores digitale kanaler, så de understøtter hverdagen i afdelingerne, gør kommunikationen mere effektiv og brugervenlig og samtidig skaber rammer for at fejre de små succeser i fællesskab.

Beboer-appen bruges i stigende grad til at informere direkte om byggesager og ejendomsdrift, så beboerne i den enkelte afdeling holdes opdateret om, hvad der sker i og omkring deres hjem.

Afdelingernes hjemmesider fungerer som indgange til de enkelte boligafdelinger – og som digitale vinduer, hvor både nuværende og kommende beboere kan få et indtryk af, hvad det vil sige at bo i afdelingerne.

Nyhedsbrevene målrettes løbende, så beboerdemokratiet og beboerne får lettere adgang til viden, inspiration og muligheder. Samtidig åbner vi kommunikationen mere udadtil for at dele initiativer og resultater med samarbejdspartnere og andre, der følger med i VIBOs udvikling. På den måde styrker vi forbindelsen mellem det interne fællesskab og omverdenen.

På sociale medier fortæller vi flere historier fra hverdagen i afdelingerne – om det levede liv, de små initiativer og de fællesskaber, der gør VIBO til noget særligt.



Digital post – et skridt mod enklere arbejdsgange

I begyndelsen af året blev VIBO koblet på Offentlig Digital Post. Gennem året har vi øvet os i at bruge systemet til udsendelse af fx forbrugsregnskaber og andre relevante dokumenter. Vi er endnu ikke i mål, men vi ser allerede klare fordele – både for medarbejdere og modtagere.

Mindre papirarbejde, færre kuverter og hurtigere levering betyder mere tid til det, der virkelig tæller – at møde folk der, hvor de er, selvfølgelig med respekt for, at nogle fortsat er fritaget fra digital post.

Vi tror på, at stærk kommunikation skaber stærke fællesskaber. Og vi ved, at vi kun lykkes, når vi gør det sammen.



Digitale løsninger og IT

Digitale løsninger er et grundvilkår for, at VIBO kan levere gode, moderne og effektive løsninger og service til både beboere og medarbejdere.

Vi udvikler og udruller løbende nye digitale værktøjer og forbedrer de systemer, vi allerede har og bruger. Det kræver et solidt velfungerende IT-system, og derfor opgraderes VIBOs IT løbende, både hardware, software og sikkerhed.

I 2025 er der investeret betydelige ressourcer i at opgradere og styrke VIBOs IT-systemer. Det arbejde fortsætter de kommende år, hvor der vil være fokus på og prioritering af investeringer i digitalisering og IT-sikkerhed.

Et vigtigt fokus er databeskyttelse. VIBO har en særlig forpligtelse til at passe på beboernes oplysninger og beskytte organisationen mod digitale trusler udefra. Samtidig tror vi på, at de bedste digitale løsninger går hånd i hånd med den menneskelige kontakt. Hos VIBO skal man kunne få hjælp af et menneske, hvis man er kørt fast i de digitale løsninger og teknikken driller. Vi tilbyder derfor løbende kurser i brug af beboerappen og redigering af afdelingernes hjemmesider, ligesom vi arbejder løbende med at styrke medarbejdernes digitale kompetencer.

Tæt på hverdagen

- nærvær, kvalitet og handling

I VIBO vil vi have et godt og positivt samspil med hinanden. Nærvær, kvalitet og handling i mødet mellem beboerne og medarbejderne er særlig vigtigt. Mødet mellem beboerne og medarbejderne sker oftest i samspillet med medarbejderne i ejendomsdriften på områdekontorerne, de boligsociale medarbejdere eller medarbejderne i udlejningsteam og receptionen i Sankt Peders Stræde.

I 2025 har der være fokus på at sikre et stærkere samarbejde mellem den tekniske drift af ejendommene, betjeningen af beboerdemokratiet, håndtering af de daglige problemer og udfordringer, og af de boligsociale opgaver. Formålet er, at beboerne møder en organisation, der tager fælles ansvar, så problemerne ikke cirkulerer internt, men bliver løst i fællesskab. Erfaringerne med at skabe bedre samarbejde er positive, og i takt med at vi bliver dygtigere, bliver vi også bedre til at løse problemerne.



I enheden for Ejendomsservice & Hverdagsdemokrati, som også omfatter områdekontorerne, har der i 2025 været fokus på effektiv drift, afvikling af de årlige bygningsgennemgange og afdelingsmøder, sikring af at udearealer, fælleslokaler og ejendommene er i god stand og indbyder til at blive brugt til fælles aktivitet og hyggeligt samvær. Ejendomsdriften bidrager dagligt til de effektive løsninger i alt fra affaldshåndtering, vedligeholdelse og som særligt tiltag i 2025 en ekstra gennemgang af alle VIBOs ejendomme i forhold brandsikkerhed. Alle ejendomme fik i 2025 gennemgået passiv og aktiv brandsikkerhed og har indført DKV-kontroller for at sikre, at vi har et godt udgangspunkt for fortsat at arbejde med sikkerhed i vores bygninger.

Driften håndterer også løbende mange konkrete store og små sager, som kommer til områdekontorerne fra beboerne. Driftspersonalet er ofte første kontakt, når der opstår problemer eller ting som går i stykker og skal repareres, derfor er det vigtigt at vi har fokus på tilgængelighed og hurtige indsat, så evt. skader ikke forværres.

Derfor skiftede vi også telefonvagtordning så beboerne får hurtig hjælp i en ordentlig kvalitet, når uheldet er ude.



Ejendomsservice og hverdagsdemokrati går aktivt ind i det langsigtede arbejde med at revitalisere det lokale demokrati, og de lokale fællesskaber er også sat i gang i 2025.

De første skridt er nye temaer, beslutninger og drøftelser på dagsordenen til bygningsgennemgange og afdelingsmøder.

Formålet er at skabe et større rum for lokale beslutninger. For vi ønsker, at flere beslutninger tages lokalt i beboerdemokratiet. En tilgang der også understøtter ambitionen om, at VIBO er beboernes forening. Og flere indsatser er på vej, båret af VIBOs nye samarbejde med fonden Democracy X som partner for at udvikle langsigtede koncepter for at styrke lokale og tværgående fællesskaber i VIBO som medlemsdemokratisk forening.

Områdekantorerne er også aktivt involveret i VIBOs tværgående indsatser og forandringer, som er forankret i andre af administrationens afdelinger. Det glæder fx i forhold til de kommende renoveringer af 12 afdelinger, i forhold til arbejdet med optimering af energiforbrug, fremme af biodiversitet på de grønne arealer og i arbejdet med nye løsninger og tilgange til håndtering af beboerklager. VIBOs driftspersonale har en finger på pulsen og kan være med til at sikre, at udviklingen forankres og forstås lokalt.

Udlejningsteamet er i 2025 blevet integreret i enheden for Beboerdemokrati & Udvikling. Bl.a. for at sikre et tættere samspil med jura og kommunikation. De væsentligste hovedopgaverne for udlejningsteamet er fortsat håndtering af ind- og udflytning, administration af venteliste, dialog med kommunerne om boligsocial anvisning samt håndtering af beboerklager.



I udlejningsteamet har der i 2025 særligt været fokus på at finde nye tilgange og løsninger på beboerklager. Tidligere har der været stor frustration, manglende håndtering og handling. Formålet med indsatsen er dels, at beboerne formår at tale med hinanden, når der er uenigheder. Desuden er det vigtigt, at der handles, når enkelte beboere skaber utryghed eller vedvarende gene for de øvrige beboere. Derfor er der sat ind over for utryghedsskabende adfærd, ulovlig udlejning, trusler m.v. Love og regler er komplekse, og der er i nogle sager behov for samarbejde, både internt, med beboerne, med kommunen og med politiet. Og nogle sager ender ved domstolene, hvor der er lang ventetid. Erfaringerne er positive, men der arbejdes fortsat med at få en fast hånd om håndtering af beboerklager.

Der har i 2025 også i udlejningsteamet været fokus på at sikre mere forståelig kommunikation, herunder i forbindelse med ind- og udflytning og om ventelister. Lovgivningen er desværre også her kompleks, og reglerne for ventelister til almene boliger kompliceres yderligere af lag-på-lag af regulering fra stat og kommuner. Ambitionen er, at VIBO bliver bedre til at oversætte det komplekse til noget, som er til at forstå for de fleste.



VIBOs boligsociale team, der arbejder med afdelingerne 101, 102 og 103 i Nivåhøj, er ligesom udlejningsteamet i 2025 blevet integreret i enheden for Beboerdemokrati & Udvikling. Bl.a. for at sikre en tæt kobling til den strategisk udvikling af VIBO.

Landsbyggefonden og kommunerne, der har finansieret størstedelen af de boligsociale indsatser, har de senere år mindsket deres finansiering betragteligt. Der er derfor et stort behov for at sætte det boligsociale arbejde ind i nye rammer.

I VIBO har der i 2025 bl.a. været fokus på, at den boligsociale indsats i Nivå skal være et fyrtårn for fremtidens boligsociale arbejde i VIBO, at det boligsociale arbejdes skal kobles tættere med områdekantorerne, og at det boligsociale arbejde skal ses som en del af indsatsen for at skabe stærkere, frivillige fællesskaber i VIBO.

Det boligsociale arbejde er i 2025 rettet mere mod "hjælp til selvhjælp" end tidligere. Fx ved at engagere og uddanne frivillige til selv at gøre en forskel, eller ved at understøtte netværksskabelse beboerne imellem. Et eksempel er 'Nivåhøjskole', hvor beboerne inviteres til debat og informationsarrangementer, eller onsdagskaffeklubben, som de boligsociale hjalp med at starte op, og som nu drives af frivillige. Der er også tæt samarbejde med forskellige fritidsklubber. Herunder den lokale bokseklub, der har lokaler i Nivåhøj og er en stor succes blandt områdets unge drenge og mænd.

I 2025 har der desuden været en større satsning på at få flere til at stemme til kommunal- og regionsrådsvalget i Nivåhøj. Og det boligsociale team er desuden involveret i det tidligere nævnte partnerskab med Democracy X, som har til formål at fremme demokrati og fællesskab.

Det boligsociale team i Nivå er fra juli 2025 overgået til en ny fireårig rammeaftale med Landsbyggefonden og Fredensborg Kommune. Aftalen betyder, at antallet af medarbejdere er reduceret fra fem til tre. Desuden betyder aftalen, at indsatsen reduceres yderligere fra 2027. Der arbejdes derfor på at sikre ekstern finansiering gennem fx fondsprojekter.

Mange af VIBOs afdelinger i Københavns Kommune og Høje Taastrup er også omfattet af boligsociale helhedsplaner. De er dog administreret af andre boligselskaber. I 2024/2025 er der også for disse boligsociale helhedsplaner forhandlet nye rammeaftaler. Aftaler omfatter VIBO-afdelinger på Amager, Nørrebro, Sjælør (i Københavns Kommune) og afdelinger i Charlotte-kvarteret i Hedehusene.

Samarbejde og samspil er nøgleord for den service, som VIBOs medarbejdere leverer til dem, der bor i VIBOs afdelinger. Det oplever vi gør hverdagen lettere og bedre for mange beboere, samtidig med at det skaber mening og sammenhæng for medarbejderne i deres arbejde.



Træbyggeri, bæredygtig renovering og fællesskaber

Der er for alvor sat tempo på byggeriet i VIBO med nye boliger på vej, renoveringsprojekter i gang og bæredygtige initiativer, der bidrager til udviklingen af fællesskaber og attraktive hjem. Alt sammen understøtter det VIBOs strategiske mål om at skabe fremtidens boligforening.

Bæredygtig udvikling

I VIBO prioriterer vi bæredygtige løsninger, der både mindsker klimaafttrykket og skaber konkrete forbedringer for beboerne.

Et af de mest markante projekter i 2025 har været etableringen af et stort solcelle- og batterianlæg i afd. 103 i Nivå, som er et ambitiøst, grønt initiativ i den almene sektor. Projektet er blevet til i tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og VIBOs byggeafdeling, og vi ser det som et fyrtårn for fremtidens grønne drift. Anlægget producerer strøm til afdelingens fællesforbrug, og beboerne får samtidig gratis, grøn strøm direkte ind i deres boliger – uden om energiselskabet. Det betyder en besparelse på op til 50 % af eludgifterne for de enkelte beboere.

Flere solcelleprojekter er allerede på vej i kommende renoveringer, og der arbejdes med etablering af energifællesskaber, hvor afdelinger deler og udnytter energien bedre.

Når vi renoverer, undersøger vi samtidig mulighederne for genbrug af materialer, fx genbrugsgulve, som både reducerer miljøbelastningen og giver boligerne et mere moderne udtryk.



Fællesskabsprojekter

VIBO har i løbet af året sat flere lokale initiativer i gang, der styrker fællesskabet og skaber nye mødesteder for beboerne.

I afd. 116 på Amager er der etableret summende plantekasser, som er bevilget af Københavns Kommunes pulje til at fremme biodiversitet i byen. Her får vilde planter og insekter nye levesteder midt i byen – og beboerne et grønt samlingspunkt lige uden for døren. Plantekasser og bænke er bygget af den socialøkonomiske virksomhed FRAK, som giver unge erfaring med arbejde og håndværk. Dermed kombinerer projektet natur og naboskab med social ansvarlighed, og her er skabt et grønt rum og en mulighed for beboerne kan samles om en fælles aktivitet.

De grønne fællesprojekter som dette er med til at skabe liv mellem husene og styrke den sociale sammenhængskraft i afdelingerne.

Nye hjem og byudvikling

VIBOs repræsentantskab traf i efteråret 2025 en vigtig beslutning, da de med et stort flertal besluttede, at VIBO skal bidrage aktivt til byudviklingen gennem nye boligprojekter, der kombinerer bæredygtighed, fællesskab og fleksibilitet.



Svanemølleholm

VIBO er stolte over at være blevet udvalgt til at opføre mere end 100 nye boliger på Svanemølleholm i Københavns Nordhavn i samarbejde med By & Havn, KUBEN Management og Tegnestuen Vandkunsten. Projektet bliver et markant eksempel på bæredygtig byudvikling med fokus på grønne fællesarealer, fleksible planløsninger og et socialt fællesskab som bærende princip. Boligerne kommer til at ligge tæt på offentlig transport, institutioner og rekreative områder og bliver en del af et mangfoldigt boligmiljø i et af hovedstadens områder, der er mest i udvikling.



Violinbuen II

I Hillerød Kommune fortsætter VIBO arbejdet med Violinbuen II – et projekt, hvor 72 familieboliger og seniorboliger opføres side om side. Her er målet at skabe rammer for daglige fællesskaber på tværs af generationer. Projektet blev sendt i udbud i september med licitation medio oktober 2025. De nye familieboliger forventes klar til indflytning juli 2027.



Nye boliger på tagetagen i afd. 111 og 140

I to afdelinger på Amager udnyttes de eksisterende bygningers tagetager til at skabe 50 nye almene familieboliger – uden at udvide grundarealet. De nye boliger bidrager både til at styrke økonomien i de eksisterende afdelinger og til at forny boligområderne med moderne boliger, som tiltrækker nye beboere og understøtter fællesskabet. Projekterne viser, hvordan vi kan skabe flere attraktive hjem gennem intelligent brug af den bygningsmasse, vi allerede har, og udvikle bydelen i en mere bæredygtig retning, samtidig med at styrke afdelingens økonomi og fællesskab.

Astas Have

Efter Q Constructions' konkurs i maj 2022 har byggeriet af de 31 almene og 30 private boliger stået stille. Sammen med Alfa Development, der er delegeret bygherre, har vi nu fået projektet tilbage på sporet. Opsætningen af råhuset forventes at begynde ultimo november 2025, og vi forventer, at de 31 nye almene familieboliger står klar til indflytning ved udgangen af 2026.

Besigtigelse af badeværelsesenheder til Astas Have



Summende plantekasser i afdeling 116

I afdeling 116 blev der i 2025 indviet hele 30 nye summende plantekasser, som skal være med til at skabe et grønnere bybillede og styrke biodiversiteten i kvarteret. Projektet er bevilget af Københavns Kommune og er blevet til i tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og den socialøkonomiske virksomhed FRAK, som har bidraget med både arbejdskraft og grøn ekspertise. Plantekasserne rummer 19 forskellige blomstersorter, der tiltrækker bier, sommerfugle og andre insekter. Dermed bidrager de til at skabe liv og variation i byrummet – til glæde for både naturen og beboerne.



Grøn strøm og fællesskab

I 2025 blev afdeling 103 i Nivåhøj III centrum for et af de mest ambitiøse grønne projekter i den almene sektor, da et nyt solcelle- og batterianlæg blev indviet. Under en skyfri himmel samledes beboere, foodtrucks og hoppeborg til festlighederne, hvor humør og fællesskab fyldte luften. I stedet for at klippe en snor blev en ledning forbundet, og strømmen begyndte at flyde – et symbol på både grøn energi og samarbejde.

Projektet blev til i tæt dialog mellem afdelingsbestyrelse og beboere, der sammen tog beslutninger og skabte rammerne for noget større end sig selv. Anlægget forsyner hele afdelingen med strøm, sparer penge, reducerer CO₂ og viser tydeligt, hvordan fællesskab, handlekraft og innovation kan gå hånd i hånd. I Nivåhøj III har beboerne ikke blot fået grøn energi – de har vist, hvordan man sammen kan skabe løsninger, der gavner både miljø, økonomi og hverdagen.



Store renoveringer og genhusning

I VIBO er der i øjeblikket 12 store renoveringsprojekter i gang, mens én netop er færdiggjort – alle støttet af Landsbyggefonden som såkaldte fysiske helhedsplaner. Projekterne er resultatet af beboernes egne beslutninger om at investere i deres afdelings fremtid, og de bidrager positivt til både bygningerne og de mennesker, der har deres hjem her.

Omfanget af arbejdet betyder, at beboerne i 1.100 boliger skal genhuses midlertidigt under renoveringerne. Det er en omfattende opgave, der kræver planlægning, klar kommunikation og tæt dialog.

Derfor har VIBO ansat en projektleder for genhusning og to beboerkoordinatorer, som skal arbejde tæt sammen med både afdelingsbestyrelser og beboere for at sikre en tryk og overskuelig proces, når de skal flytte midlertidigt fra deres hjem og hverdag.

VIBO prioriterer klar og løbende information om tidsplaner, aftaler og milepæle, så både alle involverede parter kan følge fremdriften.

De første afdelinger, hvor genhusningen begynder, er afd. 104, Grønnevang i Hillerød og afd. 111, Hjørnevænget på Amager, hvor genhusningen forventes at starte i januar/februar 2026.



Oversigt over fysiske helhedsplaner i VIBO

Afdeling	Projektindhold	Status / næste skridt	Forventet byggestart
104 Grønnevang	Facaderenovering pga. betonproblemer, renovering af badeværelser, solceller, ny tagbelægning, bimåler og batteri.	Byggeopstart/genhusning.	Jan/feb. 2026
107 Vennemindevej I	Gårdrenovering.	Projekt er afsluttet, byggeregnskab under udarbejdelse.	
109 Smedetoften/Kleintoften	Nyt oplæg til fysisk helhedsplan.	Dialog genoptages med Landsbyggefonden og Rødovre Kommune.	Ikke fastlagt endnu
111 Hjørnevænget	Renovering af badeværelser, tag, supplementsboliger og solceller, bimåler og batteri.	Byggeopstart/genhusning.	Jan/feb. 2026

Oversigt over fysiske helhedsplaner i VIBO

Afdeling	Projektindhold	Status / næste skridt	Forventet byggestart
113 Støberigården	Badeværelser, tag, solceller, bimåler og batteri fælleshus og udearealer.	Udbud og licitation.	Feb. 2026
121 Charlotteager	50 tilgængelighedsboliger, badeværelser, solceller, bimåler og batteri og hegn.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.	medio 2026
127 Runddelen	63 tilgængelighedsboliger, badeværelser, ny tagbelægning, solceller, bimåler og batteri og fælleshus.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.	Marts 2026
135 Charlotteager	16 tilgængelighedsboliger, badeværelser facaderenovering, solceller, bimåler og batteri og hegn.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.	Medio 2026
140 Televænget	Nyt fælleshus, driftskontor og bemandet legeplads.	Projektskitser og dialogmøder i gang.	-
142 Mimergade	Badeværelser, vinduer, solceller, bimåler og batteri og udearealer.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.	primo 2026
175 Rådmandsgade	Badeværelser, vinduer, solceller, bimåler og batteri og udearealer.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.	primo 2026
225 Ahornvænget I & II	21 tilgængelighedsboliger, badeværelser og kloak, tag med solceller, bimåler og batteri.	Dialog med Landsbyggefonden om støtte til meromkostninger.	Primo 2026
810 Geislergade	Tag, altaner, badeværelser, lysgård og solceller.	Byggeopstart	Dec. 2025

Udsmykning, stolthed og identitet



Et nyt kunstnerisk kapitel blev åbnet i VIBO i 2025, da samarbejdet med kunstneren Thomas Pålsson tog form. I løbet af året blev ti nye vægmalerier realiseret i VIBO-afdelinger – hver med sin lokale fortælling og sit særpræg.

Værkerne er skabt i tæt dialog med beboerne og afspejler hverdagsliv, historie, mangfoldighed og fællesskab i de konkrete afdelinger. De er både udsmykning og samtalestarter – symboler på, at vi ikke kun bygger boliger, men også identitet og sammenhængskraft.

Projektet har været båret af en ambition om at skabe stolthed og synlighed i boligområderne. Flere afdelinger fortæller, hvordan vægmalerierne har skabt ny interesse for fællesarealerne, og hvordan naboer, der sjældent talte sammen, pludselig mødes foran et motiv, de selv har været med til at forme.

Kunst og udsmykning i VIBO handler om at give liv til fællesskabet og til vores fælles omgivelser, ligesom det bidrager til en fælles identitet, der samtidig afspejler forskelligheden i de hjem, der udgør vores boligforening. I 2025 blev det bogstaveligt talt synligt på murene. Vi ser frem til at udbygge det spirende samarbejde med Thomas Pålsson og se, hvad det fører med sig af identitet og samtaler i, om og med VIBO.



VIBOs organisationsbestyrelse

VIBOs organisationsbestyrelse er valgt af repræsentantskabet og har det overordnede ansvar for foreningens økonomi og retning. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med administrationen om VIBOs centrale udviklingsområder. Målet er at sikre, at beslutninger og prioriteringer afspejler beboernes ønsker – fra byggeri og grønne løsninger til sociale indsatser og fællesskab i hverdagen.

Formand Birgitte Langballe, afd. 107,
Vennemindevej I på Østerbro, på valg i 2026

Næstformand Frank Jensen, afd. 114,
Lerfosgade på Amager, på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Flemming Kristensen,
afd. 135, Charlotteager II i Hedehusene, på
valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Lone Karas Heftholm,
afd. 142, Bagergården på Nørrebro, på valg
i 2025

Bestyrelsesmedlem Ismet Dzemaili, afd.
810, Geislersgade på Amager, på valg i 2026

Bestyrelsesmedlem Fredrik Christian Bach
Sørensen, afd. 109, Smedetoften/Kleintoften
i Rødovre, på valg i 2026

Bestyrelsesmedlem Lisa Andersen,
medarbejderrepræsentant, på valg i 2027



VIBOs ledelse

VIBOs ledelse udgøres af en ledergruppe på fire, der har et fælles ansvar for drift, administration og udvikling af VIBO.

Carsten Krabbe, Direktør og leder for enheden Beboerdemokrati & Udvikling, herunder det boligsociale team.

Anne-Merethe Bryder, Økonomichef og leder for enheden Administration & HR.

Klaus Freddi Juelshøj, Byggechef og leder for enheden Byggeri & Bæredygtighed.

Stefan Lildal-Schrøder, Leder for Ejendomsservice & Hverdagsdemokrati.



Egenkontrol

Der er i regnskabsåret 2024-2025 foretaget egenkontrol af forretningsgange på især indkøb og tjenester i afdelingerne, godkendelsesprocedurer samt betalinger. Der er udarbejdet tiltag til sikring af billigste pris, løbende udbud af aftaler til istandsættelser ved fraflytninger og almindelige vedligeholdelser, sikring af tærskelværdier for udbud samt faktorer, der kan afgøre, at billigste pris ikke altid vælges.

Der anvendes forskellige håndværkere i forskellige driftsområder, hvor priser, kvalitet og tidsforbrug kan sammenlignes, ligesom priser sammenlignes internt og eksternt.

Genudbud af større vedligeholdelsesarbejder foretages løbende, og der screenes for deltagelse i rammeudbud af indkøb og tjenester med andre boligorganisationer. Alt indkøb dokumenteres elektronisk og udføres i henhold til godkendte kompetenceregler, der hvert år gennemgås, ajourføres og godkendes.

Betalinger af indkøb og tjenester udføres ligeledes elektronisk efter gældende attestationsregler. Formålet med egenkontrollen har været at gennemgå de udarbejdede forretningsgange og procedurer med henblik på ajourføring samt kontrol af, hvor hurtigt fakturaer rettidigt kommer igennem godkendelsesprocedurer i workflows samt sendes til betaling.

Sideløbende med egenkontrol på forretningsområdet 'Indkøb og tjenester' foretages der kontrol af energiforbrug sammenholdt med energistyringsanlæg, gennemgang af grundskyldsskatter og løbende budgetopfølgning af afdelingernes samlede udgifter de kommende 4 år.

Der foretages benchmark-analyser af de af effektivitetsenhedens målte konti samt benchmark på huslejeniveau. VIBOs målsætning med betalbare boliger viser, at der pr. 1. juli 2025 er vedtaget huslejestigninger på afdelingsmøder på mellem 0 og 3% på balancelejen.

Afgørelse i retssag om plejecenter i Fredensborg Kommune

VIBO stævnedes i 2018 Fredensborg Kommune for uberettiget ophævelse af kontrakt om opførsels af et nyt plejecenter. Erstatningskravet mod Fredensborg kommunen var 12,9 mio. kr. inkl. erstatningskrav fra Rubow Arkitekter og revisionsselskabet BDO, der var VIBOs partnere på projektet.

Byretten afsagde i 2020 dom og gav VIBO medhold i, at kommunens ophævelse af kontrakten var uberettiget. I 2022 blev Fredensborg Kommune dømt til at betale erstatning, procesrente samt sagsomkostninger, i alt 5,9 mio. Hvoraf 5,5 mio. kr. til VIBO. Desuden blev Rubow dømt til at betale 300.000 kr. i sagsomkostninger til VIBO.

Rubow Arkitekter valgte i 2022 at delænke overfor VIBO. VIBO valgte herefter at medindstævne Fredensborg Kommune med henblik på at holde VIBO skadesløs ved en evt. erstatningsbetaling fra VIBO til Rubow Arkitekterne. Fredensborg Kommune besluttede herefter at anke den samlede sag.

Landsretten afsagde i juni 2025 dom i sagen. Landsrettens dom gav – modsat Byretten – Fredensborg Kommune medhold i, at kommunens ophævelse af kontrakten var berettiget.

VIBO blev ved landsretten dømt til at tilbagebetale den tidligere udbetalte erstatning, procesrente samt sagsomkostninger. Desuden indeholdt landsretsdommen afgørelse om betaling af erstatning, procesrente og sagsomkostninger fra VIBO til Rubow Arkitekter samt fra Rubow Arkitekter til VIBO. VIBOs samlede udgifter til sagen er opgjort til 11,5 mio. kr. Forløbet er efterfølgende indgående evalueret både i ledelse, organisationsbestyrelsen og med advokatfirmaet Bruun & Hjejle. Formålet har været at klarlægge forløbet, lære af sagen og udgå lignende sager i fremtiden.

Økonomisk beretning

Resultatopgørelsen

Årets resultat udviste et overskud på 1.909 t.kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør 31.155 t.kr. mod budgetteret 32.932 t.kr. Mindre udgifter skyldes primært personaleudgifter, hvor der har været ubesatte stillinger i en periode.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter til udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden på 17.820 t.kr., til afdelingerne på 16.211 t.kr., til fratrædelsesgodtgørelser mm. på 1.387 t.kr., til rekruttering på 184 t.kr. og til igangsætning af ombygning af Sankt Peders Stræde til foreningshus på 38 t.kr.

Afdelingsmidler i fællesforvaltning har i regnskabsåret opnået en fin positiv kursregulering på obligationsbeholdninger og et mindre positivt renteafkast på likvide midler. Obligationsafkastet er overført til afdelingernes henlæggelser til "Planlagt og periodiske vedligeholdelsesarbejder" via afdelingernes indtægter og driftsudgifter. Renteafkast er overført til indtægt i afdelingernes drift. Kursreguleringsafkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort 22.655 t.kr., hvoraf 19.084 t.kr. er overført til afdelingerne. Renteindtægter før fordeling har udgjort 1.587 t.kr., hvoraf 1.501 t.kr. er overført til dispositionsfonden og afdelingerne. Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 0,23 % og kursregulering på obligationer med 4,56%.

Balancen

Obligationsbeholdningen udgør 535.722 t.kr., og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør 450.466 t.kr.

Der er i 2024/2025 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 16.211 t.kr. Tilskud vedrører ydelsesstøtte, tab ved lejeledighed og fraflytninger, tilskud til boligsociale helhedsplaner og øvrige tilskud til afdelinger og projekter.

Boligorganisationens egenkapital udgør pr. 30. juni 2025 133.648 t.kr. Heraf udgør dispositionsfonden 107.643 t.kr. og arbejdskapitalen 26.005 t.kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 71.086 t.kr. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen 26.005 t.kr. Udlån fra dispositionsfonden udgør 19.027 t.kr., ligesom administrationsejendommen i Sankt Peders Stræde er noteret under den bundne del af dispositionsfonden.

Eventualforpligtelser

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

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 byggeskader, miljø- og renoveringsarbejder samt boligsociale helhedsplaner i boligorganisationens afdelinger.

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

Der er i flere afdelinger en eventualforpligtelse vedrørende oprettelse af parkeringspladser. Forpligtelsen træder i kraft, hvis fremtidens parkeringsforhold måtte kræve det. Der er ikke fastsat beløb på forpligtelserne.

Andre forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet forhold, der påvirker boligorganisationens eller afdelingernes økonomiske stilling, bortset fra ovenstående.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Forrentning

Afdelingernes mellemregningsindestående forrentes på baggrund af opnået kurs- og renteresultat for regnskabsåret. Rentetilskrivningen beregnes dag til dag, og tilskrivningen foretages for afdelingerne ultimo regnskabsåret.

Obligationsbeholdning

Obligationerne er optaget til kursværdi pr. 30. juni 2025. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen.

Materielle og finansielle anlægsaktiver

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

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

Finansielle anlægsaktiver Udlån og deposita optages til den værdi, hvormed der er foretaget udbetaling. Tilgodehavende renter, der medtages i regnskabet, tilgodehavende renter fra sidste rentetilskrivning til balancedagen.

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.

VIBO i tal



5480

almene boliger i VIBO



69

boligafdelinger i VIBO



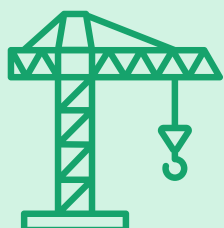
513

nye beboere i 2025



12

store
renoveringssager er
i gang i afdelingerne



100+

nye boliger har VIBO på vej i
Københavns Nordhavn



15

konkrete
målsætninger er der i
VIBOs nye strategi

Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2025 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter. Regnskabssammendraget er uddraget af det reviderede årsregnskab for Boligforeningen VIBO for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der beskrevet på side 24.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Regnskabssammendraget og vores erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab og vores erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede årsregnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede årsregnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer i vores revisionspåtegning af 30. oktober 2025 om det reviderede årsregnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 24.



Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision (ISA 810), Opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 30. oktober 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631

Bilag 1 - Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

		Årsregnskab 2023/2024	Årsregnskab 2024/2025	Urevideret budget 2024/2025	Urevideret budget 2025/2026
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Ordinære udgifter					
501	Bestyrelshonorarer	298	431	312	334
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	324	192	377	346
511	Personaleudgifter	23.728	22.289	23.474	24.762
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	5.516	5.379	5.755	5.877
514	Kontorlokaleudgifter	2.090	2.151	2.229	2.218
515	Afskrivninger, driftsmidler	128	104	160	85
521	Revision	609	609	625	650
520	Bruttoadministrationsudgifter	32.693	31.155	32.932	34.272
531	Tilskud afdelinger	1.479	0	0	0
532	Renteudgifter	25.995	20.585	2.160	2.437
533	Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	82.746	82.712	87.900	87.900
540	Samlede ordinære udgifter	142.913	134.452	122.992	124.609
541	Ekstraordinære udgifter	21.565	17.820	23.272	22.900
550	Udgifter i alt	164.478	152.272	146.264	147.509
551	Overskud	298	1.909	0	0
560	Udgifter og overskud i alt	164.776	154.181	146.264	147.509
Ordinære indtægter					
601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	22.027	21.166	21.242	21.908
	2. Eksterne foretagender	2.146	1.955	2.025	2.193
602	Lovmæssige gebyrer og særlige yd.	4.332	4.634	4.465	4.511
603	Renteindtægter m.v.	30.402	24.242	2.367	2.032
604	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	82.746	82.712	87.900	87.900
605	Byggesagshonorarer, nybyggeri	131	95	200	300
606	Byggesagshonorarer, renovering	3.629	2.959	5.000	5.595
607	Diverse indtægter	327	207	165	170
610	Ordinære indtægter i alt	145.740	137.970	123.364	124.609
611	Ekstraordinære indtægter	19.036	16.211	22.900	22.900
630	Indtægter i alt	164.776	154.181	146.264	147.509

Bilag 2 - Balance pr. 30. juni 2025

		30. juni 2025		30. juni 2024
Aktiver		t.kr.		t.kr.
Materielle anlægsaktiver				
701	Administrationsbygning	17.530		17.663
702	Inventar	398		442
704	IT-anlæg	178		237
Finansielle anlægsaktiver				
714	Dispositionsfond/lån til afdelinger	19.027		18.193
719	Andre finansielle anlægsaktiver	0		0
720	Anlægsaktiver i alt	37.133		36.535
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	Afdelinger i drift	0		1.829
722	Afdelinger under opførelse	1.767		1.869
726	Andre tilgodehavender	907		559
727	Forudbetalte udgifter	258		443
730	Tilgodehavender renter	142		56
731	Værdipapirer	535.722		515.717
732	Likvidebeholdninger			
	2. Bankbeholdning	33.040		45.279
740	Omsætningsaktiver i alt	571.836		565.752
750	Aktiver i alt	608.969		602.287
Passiver				
Egenkapital				
803	Dispositionsfond	107.643		110.722
805	Arbejdskapital	26.004		24.095
810	Egenkapital i alt	133.647		134.817
Kortfristet gæld				
821	Afdelinger i drift	448.687		440.619
822	Afdelinger under opførelse	1.779		0
825	Leverandørgæld	1.523		1.110
826	Skyldige omkostninger m.v.	3.120		5.093
827	Afsætninger	799		968
829	Feriepengeforpligtelse	1.529		1.539
830	Anden kortfristet gæld	17.885		18.141
840	Kortfristet gæld i alt	475.322		467.470
850	Passiver i alt	608.969		602.287

Bilag 3 - Samlede driftsudgifter 2024/2025 samt 4 års budgetterede måltal

Afd.	2024/2025	2024/2025		2025/2026	2026/2027		2027/2028	2028/2029
	Regnskab kr.	Budget kr.		Budget kr.	Budget kr.		Budget kr.	Budget kr.
101	29.789.963	26.774.664		33.059.125	33.219.125		33.429.125	33.643.225
102	16.523.825	15.263.335		15.646.420	15.681.800		15.793.200	15.906.550
103	15.134.404	14.287.254		14.438.900	14.422.900		14.536.900	14.652.800
104	2.719.746	2.751.572		2.803.110	2.755.550		2.480.450	2.805.650
105	16.989.747	15.942.603		16.239.240	16.380.550		16.536.450	16.695.250
106	18.930.376	20.107.000		20.461.000	17.597.800		17.764.500	17.934.100
107	7.067.262	7.052.648		7.214.539	7.111.800		7.174.100	7.237.700
108	12.497.696	11.259.400		11.434.300	11.411.900		11.510.300	11.610.500
109	6.716.494	6.344.008		6.579.198	6.628.500		6.684.900	6.742.400
110	5.493.444	5.572.000		6.477.841	6.410.025		5.448.825	5.488.325
111	8.966.637	8.722.300		9.023.660	8.982.625		9.058.925	9.136.725
112	4.759.868	4.500.946		4.620.980	4.498.175		4.531.975	4.566.475
113	22.785.614	22.255.450		23.269.700	22.917.200		23.155.800	23.398.600
114	9.630.059	7.000.712		7.209.460	7.121.300		7.176.100	7.231.900
115	7.173.618	6.826.800		6.922.980	6.948.600		7.006.300	7.064.800
116	8.862.790	8.658.956		8.778.070	8.850.000		8.936.400	9.024.500
117	13.385.007	13.090.936		13.271.731	13.369.851		13.479.751	13.591.551
118	2.692.796	2.695.160		2.690.420	2.714.825		2.739.725	2.764.825
119	5.873.214	5.616.810		5.624.350	5.665.150		5.714.750	5.765.150
120	2.647.775	2.530.950		2.569.250	2.592.250		2.615.650	2.639.350
121	16.048.415	15.736.700		16.143.250	16.042.050		16.146.750	16.253.450
122	2.054.869	1.906.104		1.938.500	1.953.200		1.968.000	1.983.100
123	2.206.240	2.267.001		2.312.176	2.252.442		2.272.942	2.293.942
127	21.040.247	21.216.660		21.820.500	22.022.700		22.233.700	22.448.400
129	2.304.385	2.186.850		2.225.220	2.232.500		2.250.300	2.268.300
133	13.467.838	12.891.331		13.116.388	13.210.625		13.329.925	13.451.225
134	20.769.263	20.646.600		20.689.950	20.483.875		20.677.775	20.874.675
135	16.745.746	16.390.820		16.636.260	16.108.860		16.228.360	16.350.060
137	2.836.082	2.627.654		2.553.670	2.525.000		2.544.800	2.565.000
140	21.029.962	18.200.000		18.595.287	14.993.050		15.139.350	15.288.250
141	6.119.215	6.002.360		6.043.110	6.088.410		6.134.310	6.181.210
142	7.039.337	6.680.192		7.008.100	6.918.200		6.986.300	7.055.600
147	2.655.358	2.676.880		2.707.840	2.733.400		2.759.600	2.786.100
153	5.085.568	5.027.000		4.747.800	4.683.300		4.728.500	4.774.400
155	4.885.897	4.868.590		4.988.230	5.030.175		5.072.975	5.116.475
159	1.563.037	1.507.600		1.542.000	1.550.900		1.565.200	1.579.700
173	2.643.542	2.566.400		2.661.450	2.688.025		2.715.225	2.743.025
175	1.970.691	1.980.544		2.008.445	2.012.900		2.032.800	2.052.900
177	1.371.389	1.250.450		1.280.820	1.291.100		1.302.400	1.313.900
179	1.242.206	1.295.800		1.383.830	1.297.600		1.309.400	1.321.500
187	11.374.752	11.688.181		11.876.240	11.882.225		11.990.025	12.099.625
199	2.149.736	2.079.912		2.136.181	2.154.971		2.173.971	2.193.271
210	2.638.557	2.538.588		2.581.290	2.588.100		2.610.100	2.632.400
211	640.254	611.960		624.985	624.450		629.050	633.650
212	3.005.970	2.894.525		2.960.650	2.922.575		2.945.175	2.968.075
213	2.899.208	2.772.900		2.850.550	2.846.850		2.866.250	2.885.950
214	6.039.884	5.953.700		6.105.750	6.139.350		6.183.350	6.228.050
216	1.386.336	1.328.993		1.343.157	1.328.700		1.339.000	1.349.300
225	6.283.081	4.550.132		4.659.910	4.697.625		4.736.025	4.775.025
238	5.325.930	5.153.400		5.178.800	5.045.400		5.085.400	5.126.000
265	987.534	937.650		972.310	979.550		986.850	994.350
266	1.489.208	1.450.930		1.511.577	1.512.550		1.523.650	1.534.950
267	2.735.075	2.682.659		2.673.450	2.692.900		2.712.700	2.732.600
268	376.636	366.904		375.520	377.900		380.300	382.700
270	3.580.319	3.367.075		3.437.700	3.464.700		3.492.100	3.519.800
293	4.290.712	4.064.145		4.165.200	4.119.600		4.156.800	4.194.600
301	1.522.580	1.512.410		1.510.380	1.520.870		1.531.470	1.542.270
306	3.575.743	3.471.200		3.492.100	3.453.900		3.479.100	3.504.700
350	2.624.169	2.563.622		2.612.431	2.671.971		2.579.771	2.607.971
395	2.044.836	1.966.200		2.029.950	1.955.050		1.968.350	1.981.850
397	1.439.505	1.375.800		1.443.640	1.442.350		1.453.250	1.464.250
802	2.836.752	2.937.297		2.963.937	2.918.900		2.944.300	2.970.200
810	4.889.574	4.938.880		5.111.250	5.049.825		5.098.925	5.148.725
812	5.889.935	5.678.424		5.934.220	5.985.925		6.038.725	6.092.225
819	3.236.818	3.130.635		3.221.757	3.188.352		3.219.352	3.251.052
820	13.865.187	13.775.000		13.951.740	14.079.700		14.209.800	14.342.100
827	2.453.375	2.395.988		2.196.330	2.178.560		2.202.360	2.226.460
830	7.224.310	6.898.375		6.947.375	6.858.875		6.912.375	6.966.675
Total	478.525.598	458.264.525		473.605.480	466.079.962		468.621.262	472.950.412