5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for 2026

Repræsentantskabet skal godkende årsberetningen.

Formanden aflægger mundtlig beretning for 2026.

Skriftlig årsberetning for 2026 fremgår nedenfor.

ÅRSBERETNING

2026

Sammen bygger vi fremtidens VIBO



VIBO

INDHOLD

Årsberetning 2026

01 Året i VIBO

02 Vi omsætter strategien til handling

03 Vi bygger og udvikler med omtanke

04 Vi skaber rammer for fællesskabet

05 Vi tager ansvar sammen

06 Egenkontrol

07 Økonomisk beretning



De første skridt mod 2030

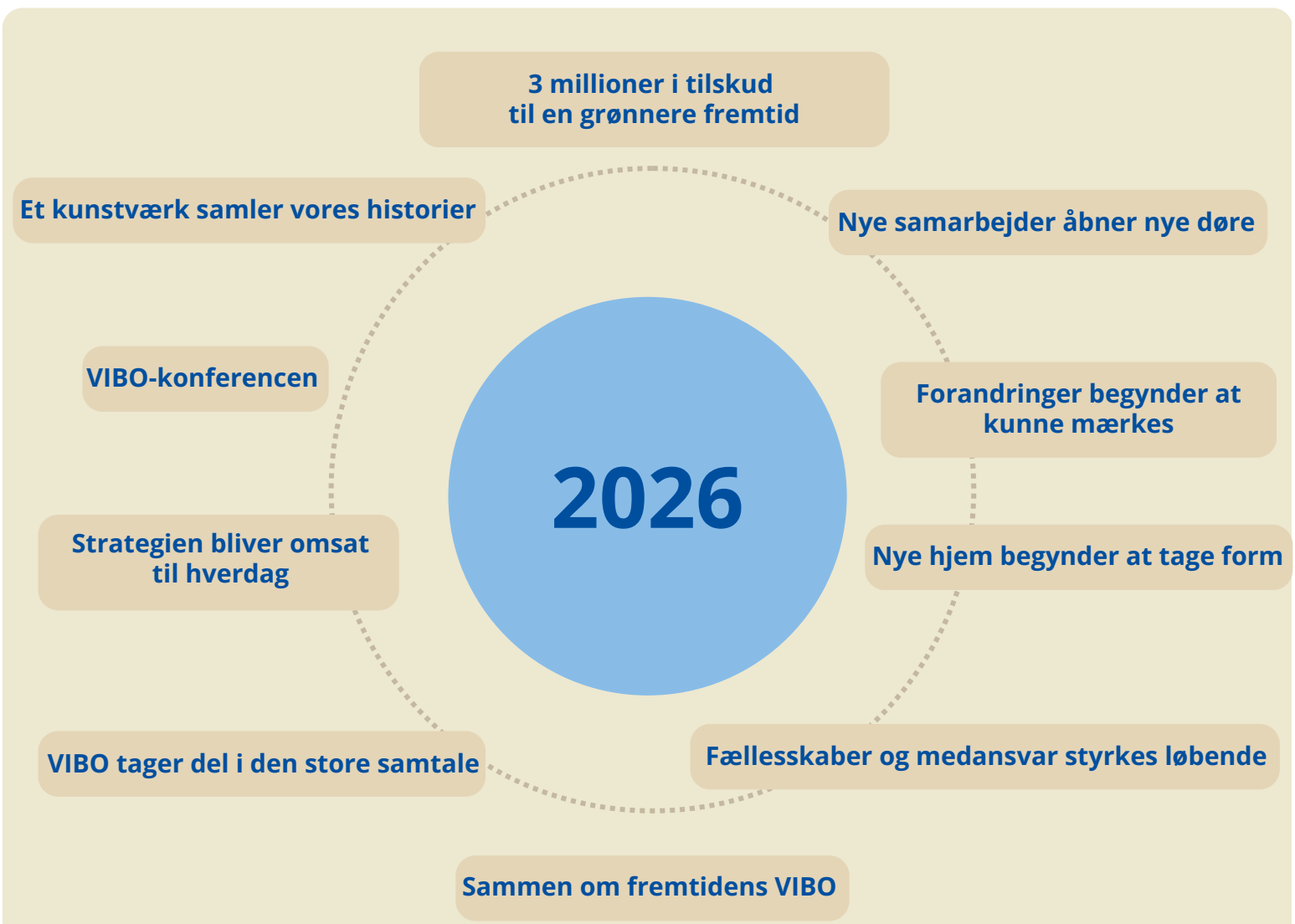
I 2026 er VIBOs nye strategi gået fra beslutning til begyndende praksis. Det kan mærkes i måden, vi samarbejder, træffer beslutninger og skaber plads til, at flere tager medansvar for helheden.

Samtidig er der kommet fart på store helhedsplaner, genhusning, nye boliger og grønne løsninger. Foreningshuset er blevet et levende samlingspunkt, og nye partnerskaber har givet konkrete redskaber til tryghed og udvikling.

Vi er ikke i mål. Men vi er i gang.



Året der er gået



02

VI OMSÆTTER STRATEGIEN TIL HANDLING



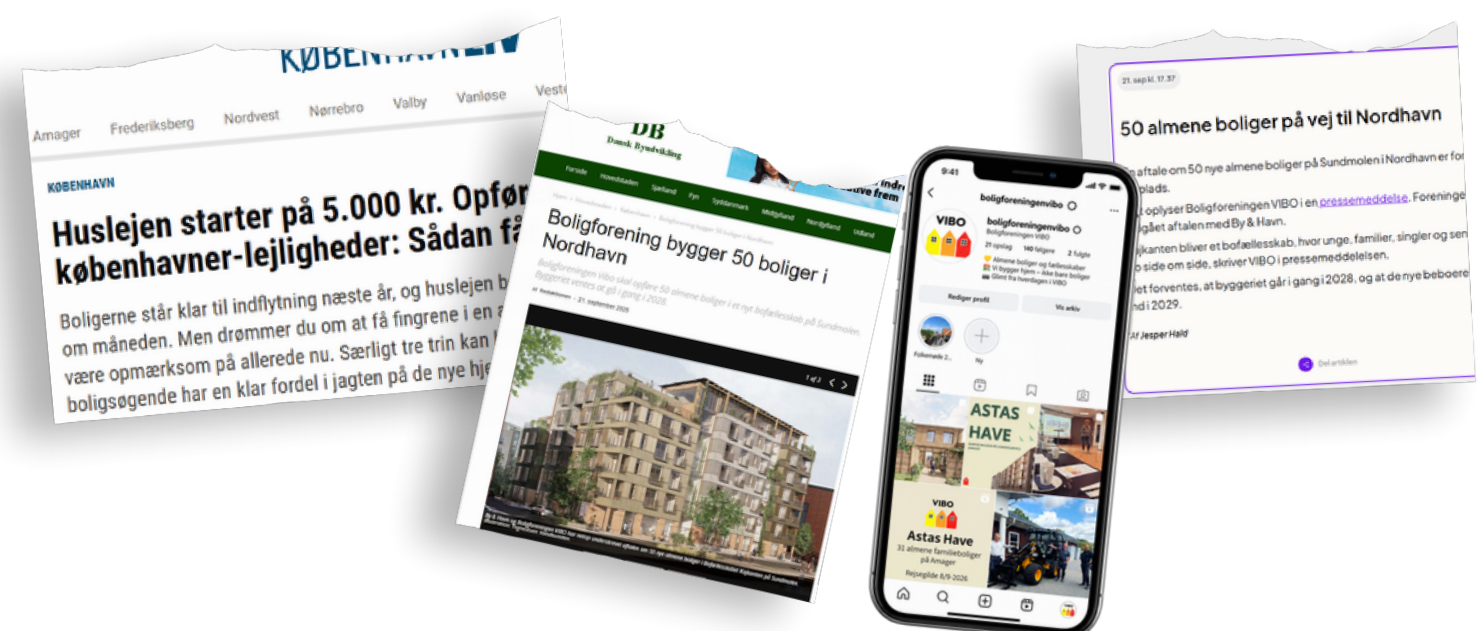
Fra strategi til handling

Sammen bygger vi fremtidens VIBO.

Vi gør strategien synlig

Klar og tydelig kommunikation er en vigtig del af arbejdet med at omsætte VIBOs strategi til handling. Gennem vores egne kanaler og omtale i pressen arbejder vi på at skabe større synlighed omkring vores projekter, initiativer og fællesskaber. På den måde fortæller vi ikke bare, hvad vi vil – men også hvad vi gør.

- Presseomtale i bl.a. KøbenhavnLiv, Dansk Byudvikling og TV2 Kosmopol.
- Stigende synlighed på sociale medier.
- 72.992 visninger på sociale medier det seneste år.



02

Strategien bliver til i hverdagen

Vi er stadig i begyndelsen af forandringen - men retningen bliver tydeligere for hver dag.

Da VIBOs repræsentantskab vedtog VIBOs strategi og målsætninger frem mod 2030 i november 2025, satte vi en fælles retning for udviklingen af vores boligforening. I 2026 har vi taget de første vigtige skridt til at omsætte ambitionerne til handling. For en strategi skal ikke bare stå på papir. Den skal kunne mærkes i hverdagen hos vores beboere, beboerdemokrater og medarbejdere.

En vigtig del af arbejdet er at skabe en fælles forståelse af, hvad strategien betyder i hverdagen. På medarbejderdagen i juni satte vi fokus på samarbejde, på at bruge hinandens kompetencer og på at turde tænke nyt, når vi løser vores opgaver. Det handler om at skabe en organisation med større råderum, hvor medarbejderne kan bruge deres faglighed, tage ansvar og finde gode løsninger sammen.

Den samme ambition om større råderum gælder i vores beboerdemokrati. VIBO er beboernes forening, og vi ønsker at give beboere og beboerdemokrater endnu bedre muligheder for at tage initiativ og præge udviklingen i deres egne afdelinger. Det har blandt andet været et vigtigt tema på årets VIBO-konference, hvor vi sammen har drøftet, hvordan vi kan bygge videre på alt det, der allerede fungerer godt i vores boligafdelinger, og skabe endnu mere plads til engagement og lokale initiativer.

Fællesskaberne har også fået en helt særlig plads i vores arbejde. Som noget nyt satte vi i 2026 fællesskab på dagsordenen ved årets afdelingsmøder. Målet var at starte samtalen mellem beboerne om naboskab, fælles aktiviteter og mulighederne for at skabe endnu stærkere fællesskaber i den enkelte afdeling. Til at understøtte samtalen udviklede vi den første version af et inspirationskatalog med idéer og konkrete redskaber til at sætte nye fællesskaber i gang. Erfaringerne fra årets afdelingsmøder tager vi nu med i arbejdet med at videreudvikle kataloget frem mod de kommende afdelingsmøder.

Vi har samtidig taget fat på arbejdet med at gøre vores husordener mere positive og imødekommende. En husorden skal ikke kun fortælle, hvad man ikke må. Den skal også være med til at sætte en positiv ramme om det gode naboskab og det fælles ansvar for det sted, vi bor. Efter et fælles kick-off med de deltagende afdelinger er de første husordener blevet gennemskrevet, og afdelingerne har fået de nye forslag til videre behandling. Det er et konkret eksempel på, hvordan vi arbejder med at omsætte strategiens ambitioner til noget, der kan gøre en forskel i hverdagen.

Nye måder at arbejde på

Mere frihed kræver også mere medansvar. Målet er, at beslutninger træffes tættere på opgaven, og at medarbejdere tør handle, når de har den nødvendige viden.

Med indvielsen af VIBOs Foreningshus i november 2025 fik vi desuden nye rammer for at mødes på tværs af organisationen. I årets løb har huset dannet ramme om møder, dialog og aktiviteter og skabt nye muligheder for at bringe beboerdemokrater og medarbejdere tættere på hinanden.

Vores fælles adfærdskodeks er også en vigtig del af det fundament, vi bygger videre på. Det sætter ord på, hvordan vi ønsker at møde hinanden i VIBO med respekt, ordentlighed og plads til forskellige perspektiver. For et stærkt fællesskab og et levende beboerdemokrati begynder med den måde, vi taler til og samarbejder med hinanden på.

Vi er stadig i begyndelsen af en udvikling, der skal strække sig over flere år. Ikke alt er på plads, og vi kommer ikke til at finde alle svarene på én gang. Men i 2026 har vi taget en række konkrete skridt, der bringer os tættere på vores fælles mål. Vi har sat nye samtaler i gang, afprøvet idéer og skabt et godt afsæt for det videre arbejde.

For strategien skal ikke være et projekt ved siden af hverdagen. Den skal være en naturlig del af den måde, vi samarbejder, træffer beslutninger og udvikler VIBO på. Og det er netop den bevægelse, vi for alvor har sat i gang i 2026.

De fem indsatsområder

- VIBO er beboernes forening
- Attraktive og betalbare boliger
- Stærke fællesskaber og levende demokrati
- Bæredygtighed - grønt, socialt og økonomisk
- En attraktiv og meningsfuld arbejdsplads

02

Ejendomsservice tæt på beboernes hverdag

God ejendomsservice handler om mere end velholdte bygninger og grønne områder. Det handler også om faglighed, nærvær og om at bruge vores ressourcer klogt. I 2026 har VIBO arbejdet med at styrke kvaliteten, samarbejdet og den langsigtede vedligeholdelse af vores boligafdelinger.

Fælles faglighed styrker kvaliteten

VIBOs medarbejdere i ejendomsservice gør hver dag en forskel for beboerne. De passer på vores bygninger og fællesarealer, hjælper med stort og småt og bidrager til tryghed og trivsel i afdelingerne.

I 2026 har vi haft særligt fokus på brandsikkerhed og kvaliteten af vores ind- og fraflytningssyn. Vi har gennemført lovpligtige tilsyn og styrket medarbejdernes viden gennem fælles kurser i brandsikkerhed. Erfaringerne indgår også i arbejdet med afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Samtidig har vi gennemført fælles undervisning i boligsyn, så medarbejderne har et opdateret og ensartet fagligt grundlag. Det skal sikre korrekte og professionelle syn og skabe tryghed for beboerne, når de flytter ind eller ud.

Bedre samarbejde og klogere brug af ressourcerne

Medarbejdernes faglighed, engagement og store lokalkendskab er fundamentet for VIBOs ejendomsservice. Men vi kan få endnu mere ud af vores samlede kompetencer, når vi deler viden, hjælper hinanden og samarbejder på tværs af afdelinger og driftsområder.

Derfor har vi i 2026 arbejdet med nye muligheder for at løse opgaver i fællesskab. Blandt andet undersøger vi, hvordan vores egne medarbejdere kan udføre flere forskellige vedligeholdelsesopgaver og gennemføre fælles indsatser på tværs af afdelingerne.

Det kan give mere værdi for pengene og samtidig skabe en mere alsidig arbejdsdag med mulighed for at udvikle og bruge forskellige faglige kompetencer. Ambitionen er at kombinere en effektiv og professionel drift med det nære kendskab til beboerne og deres boligafdeling.

Betalbarhed er også langsigtet vedligeholdelse

Attraktive og betalbare boliger kræver, at vi passer godt på dem, vi allerede har. Og betalbarhed handler ikke nødvendigvis om, at huslejen skal stå stille, men også om at sikre en stabil og forudsigelig huslejeudvikling over tid.
Derfor har vi i 2026 haft særligt fokus på sammenhængen mellem den daglige drift, vedligeholdelsen og afdelingernes økonomi. Vi arbejder på at styrke rådgivningen af afdelingsbestyrelserne, blandt andet ved bygningsgennemgange og budgetmøder, så der er et godt grundlag for at træffe langsigtede beslutninger.
Når priserne stiger, og bygningerne bliver ældre, er det nødvendigt at planlægge vedligeholdelsen og sikre tilstrækkelige henlæggelser. Ellers risikerer vi, at nødvendige arbejder senere fører til store og pludselige huslejestigninger.
Med bedre viden om bygningernes tilstand og en tættere dialog om prioriteringerne vil vi hjælpe afdelingerne med at finde løsninger, hvor god vedligeholdelse, attraktive boliger og økonomisk ansvarlighed går hånd i hånd.

Ejendomsservice er også en del af fællesskabet

VIBOs medarbejdere i ejendomsservice har deres daglige gang i boligafdelingerne. De kender bygningerne, beboerne og de lokale forhold og er ofte dem, der først får øje på både udfordringer og nye muligheder. Derfor spiller ejendomsservice også en vigtig rolle i arbejdet med at styrke hverdagsdemokratiet og fællesskaberne. Vi ønsker at udvikle en mere løbende dialog med beboerne om deres ønsker til bygninger, fællesarealer og hverdagen i afdelingen.

Det handler om at lytte, bringe idéer videre og hjælpe beboerne med at finde løsninger sammen. Ikke nødvendigvis ved at overtage initiativerne, men ved at understøtte det engagement, der allerede findes lokalt. På den måde skal ejendomsservice ikke blot sikre gode fysiske rammer, men også være med til at skabe muligheder for, at beboerne kan tage ansvar og præge udviklingen af det sted, de bor.



03

VI BYGGER OG UDVIKLER MED OMTANKE

Fra strategi til handling

Sammen bygger vi fremtidens VIBO.



Nye boliger i det, vi allerede har

VIBO arbejder med at skabe flere almene boliger ved at udnytte mulighederne i vores eksisterende bygninger.

Fra tomme tagrum til nye boliger
I afdeling 111 Hjørnevænget og afdeling 140 Televænget på Amager arbejder VIBO med at omdanne uudnyttede tagrum til i alt cirka 51 nye almene familieboliger.

Beboerne i begge afdelinger har stemt ja til projekterne, som både kan skabe flere boliger og give økonomiske fordele for de eksisterende afdelinger. Blandt andet kan projekterne reducere afdelingernes udgifter til fremtidige tagudskiftninger.

I 2026 modtog VIBO desuden 1 mio. kr. i støtte fra Realdania til udviklingsprojektet i afdeling 111 som en del af indsatsen Bevar Mere. Her undersøger vi, hvordan eksisterende bygninger kan udnyttes bedre, så vi skaber nye boliger med omtanke for ressourcer, klima og beboere.

Erfaringerne kan samtidig skabe værdifuld viden om fortætning, som også kan komme andre boligafdelinger og -organisationer til gode.

Fortætning i VIBO

Afd. 111 · Hjørnevænget, Amager
Her arbejder vi med at omdanne eksisterende tagrum til cirka 23 nye almene familieboliger. Projektet har modtaget 1 mio. kr. fra Realdania til udviklingsarbejdet under Bevar Mere.

Afd. 140 · Televænget, Amager
Her er planen at udnytte de eksisterende tagrum til cirka 28 nye almene familieboliger.

Begge projekter kan samtidig give de eksisterende afdelinger økonomiske fordele, blandt andet ved at reducere udgifterne til fremtidige tagudskiftninger.

Nye hjem tager form

En samlet oversigt gør det nemt at følge de vigtigste projekter gennem året.

Astas Have

I Astas Have på Sundholmsvej på Amager er 31 nye almene familieboliger på vej. Boligerne bliver en del af en bebyggelse med både almene og private hjem. I september fejrede VIBO og håndværkerne rejsegilde, og i oktober åbnede VIBO for opskrivning til boligerne på ventelisten. Med boliger fra 49 til 113 m² bliver der plads til forskellige boligbehov. Indflytning er planlagt til marts 2027.



Fælleshaven I & II · Hillerød

I oktober markerede VIBO det første spadestik til Fælleshaven I & II i Violinbuen i Hillerød, hvor 73 almene boliger, heraf 50 boliger i bofællesskab og 23 familieboliger, bliver klar til indflytning i efteråret 2027. Træbyggeri, fælleshus og grønne fællesarealer er centrale dele af projektet. Projektet viser, hvordan vi både kan skabe nye boliger og tænke fællesskab og kvalitet ind i byggeriet fra begyndelsen.



Nordholmen

På Svanemølleholm i Nordhavn arbejder VIBO med projektet Nordholmen, der omfatter 104 almene boliger. Ambitionen er at anvende træ, biobaserede og genbrugte materialer og skabe et grønt, skovinspireret gårdrum. Projektet viser, hvordan vi arbejder med at udvikle fremtidens boliger og samtidig undersøger mulighederne for at mindske ressourceforbruget.



Kajkanten

VIBO indgik i 2026 aftale om Kajkanten på Sundmolen, som er andet byggeri i Københavns Nordhavn. Projektet omfatter 50 almene boliger i et bofællesskab, hvor beboerne får adgang til fælles faciliteter som køkken og spisesal, værksted, legerum og grønne tagterrasser. Her tænkes hverdagsfællesskabet ind i selve byggeriets rammer. Kajkanten er samtidig et eksempel på, hvordan VIBO arbejder med forskellige boligformer og nye muligheder for at bo sammen.



Flere boliger på vej

I Rødovre tog VIBO i 2026 endnu et vigtigt skridt mod en ny almen boligafdeling. Planen omfatter 45 familieboliger på 65-95 m² med fokus på fleksible boliger og gode rammer for fællesskab og trivsel. Projektet er fortsat under udvikling og skal være med til at skabe endnu flere attraktive og betalbare boliger. Vi er også i fuld gang med opførelsen af et plejecenter ved Vigerslev Stationstorv i Valby.



03

Store renoveringer med både fremskridt og udfordringer

2026 har budt på både fremskridt og udfordringer i arbejdet med VIBOs fysiske helhedsplaner. Flere projekter er rykket fremad, og i nogle afdelinger er genhusningen af beboere så småt gået i gang. Andre projekter har mødt udfordringer, som påvirker fremdriften og tidsplanerne, og som VIBO håndterer i samarbejde med rådgivere og entreprenører.

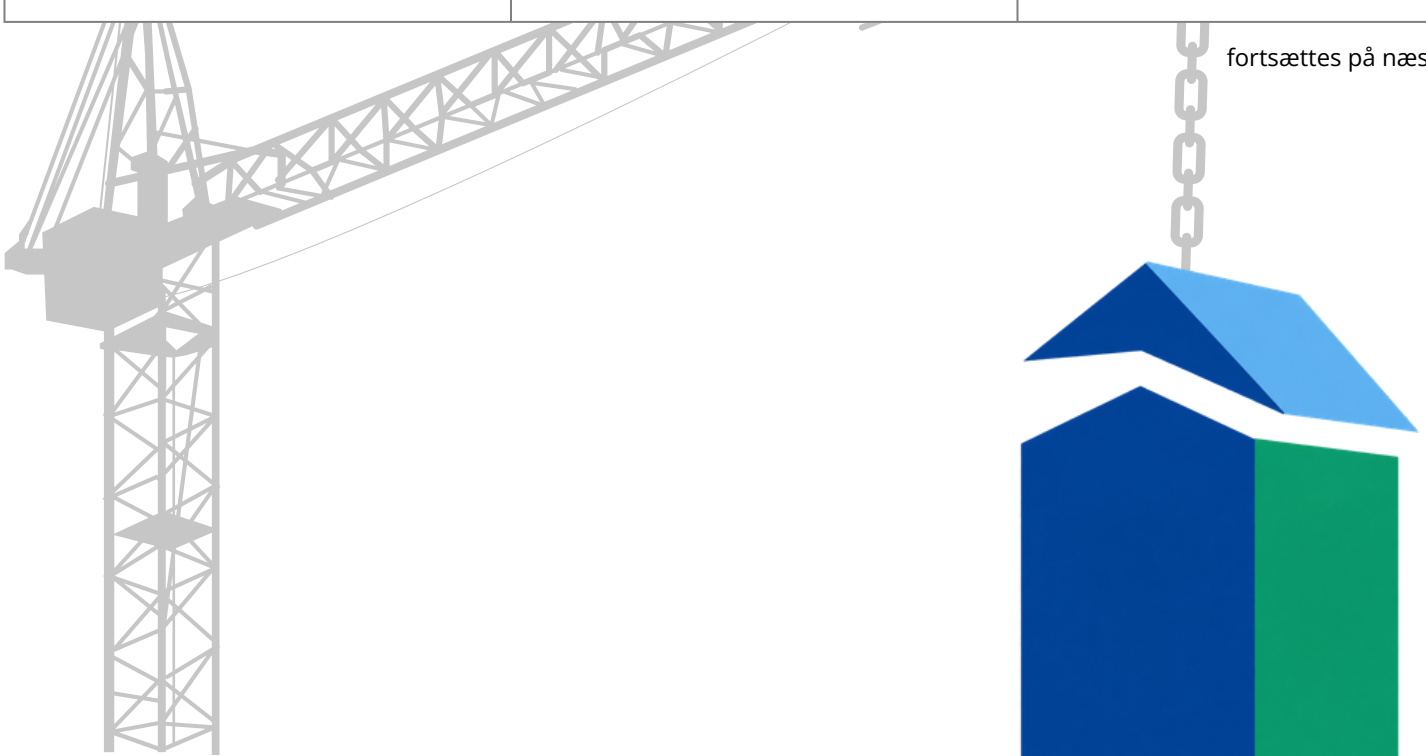
De fysiske helhedsplaner er blandt VIBOs største og mest omfattende opgaver. De skal sikre, at vores eksisterende boliger også i fremtiden er gode steder at bo. Det er store investeringer, der kræver tæt samarbejde mellem beboere, afdelingsbestyrelser, rådgivere og medarbejdere i VIBO.

Her ses et overblik over de fysiske helhedsplaner, og hvor langt de enkelte projekter er nået i 2026.

Oversigt over fysiske helhedsplaner I VIBO

Afdeling	**Projektindhold**	**Status / næste skridt**
104 Grønnevang	Facaderenovering pga. betonproblemer, renovering af badeværelser, solceller, ny tagbelægning, bimåler og batteri.	Byggeopstart/genhusning.
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.
111 Hjørnevænget	Renovering af badeværelser, tag, supplementsboliger og solceller, bimåler og batteri.	Byggeopstart/genhusning.

fortsættes på næste side...



113 Støberigården	Badeværelser, tag, solceller, bimåler og batteri fælleshus og udearealer.	Udbud og licitation.
121 Charlotteager	50 tilgængelighedsboliger, badeværelser, solceller, bimåler og batteri og hegn.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.
127 Runddelen	63 tilgængelighedsboliger, badeværelser, ny tagbelægning, solceller, bimåler og batteri og fælleshus.	Udbud og licitation.
135 Charlotteager	16 tilgængelighedsboliger, badeværelser facaderenovering, solceller, bimåler og batteri og hegn.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.
140 Televænget	Nyt fælleshus, driftskontor og bemandet legeplads.	Projektskitser og dialogmøder i gang.
142 Mimersgade	Badeværelser, vinduer, solceller, bimåler og batteri og udearealer.	Udbud og licitation.
175 Rådmandsgade	Badeværelser, vinduer, solceller, bimåler og batteri og udearealer.	Forberedelse af projektmateriale og udbud.
225 Ahornvænget I & II	21 tilgængelighedsboliger, badeværelser og kloak, tag med solceller, bimåler og batteri.	Dialog med Landsbyggefonden om støtte til meromkostninger.
810 Geislergade	Tag, altaner, badeværelser, lysgård og solceller.	Byggeriet er i sin afsluttende fase.



03

Gang i renovering betyder at genhusning er i gang



Foto: Charlie og Kamil / genhusning

Der er for alvor kommet gang i genhusningen i VIBO, og det betyder samtidig, at vi er nået et vigtigt skridt videre med flere af vores store fysiske helhedsplaner.

Helhedsplanerne er en vigtig del af arbejdet med at sikre gode, tidssvarende og velfungerende boliger for beboerne. Derfor er det også en stor milepæl, at flere af de planlagte helhedsplaner nu er sendt i udbud. Det bringer os et skridt tættere på de renoveringer, som skal være med til at fremtidssikre afdelingerne og skabe endnu bedre rammer for beboerne.

Når der gennemføres større renoveringer, er det ofte nødvendigt, at beboerne bliver genhuset. Det kræver meget planlægning, god koordinering og ikke mindst tryghed for de beboere, der i en periode skal bo et andet sted. Derfor har VIBOs genhusningsteam de seneste måneder arbejdet intensivt på at gøre genhusningsboliger klar på både Amager og i Vanløse.

Genhusningsboligerne er klar
Genhusningsboligerne skal fungere som en midlertidig base for de beboere, der skal genhuses, mens renoveringerne står på. Vi er bevidste om, at det er en stor omvæltning at skulle flytte fra sit hjem, og at en midlertidig bolig ikke kan erstatte de vante rammer. Derfor har vi gjort os umage med at skabe ordentlige og indflytningsklare boliger, så beboerne får de bedst mulige rammer i en periode, der for mange kan være både udfordrende og præget af usikkerhed.

VIBOs to beboerkoordinatorer, Kamil og Charlie, har sammen med teamet arbejdet hårdt på at få det hele til at gå op. De har blandt andet sørget for, at aftalerne omkring de midlertidige indflytningssyn i genhusningsboligerne og de midlertidige fraflytningssyn i kontraktboligerne er på plads. Derudover er der sat persienner, lys, internetroutere og meget mere op i genhusningsboligerne, ligesom rengøringen er klaret, så der er gode rammer for et nyt, midlertidigt hjem.

En tryg proces

- **Klar og løbende information**
- **Tæt kontakt til beboerne**
- **Hjælp til praktiske spørgsmål**
- **Samarbejde med afdelinger og byggeorganisation**

Vi, og mange af de beboere vi har talt med, har glædet os utrolig meget til, at projekterne starter, og vi fra genhusningen glæder os meget til at hjælpe beboerne bedst muligt igennem denne proces.

03

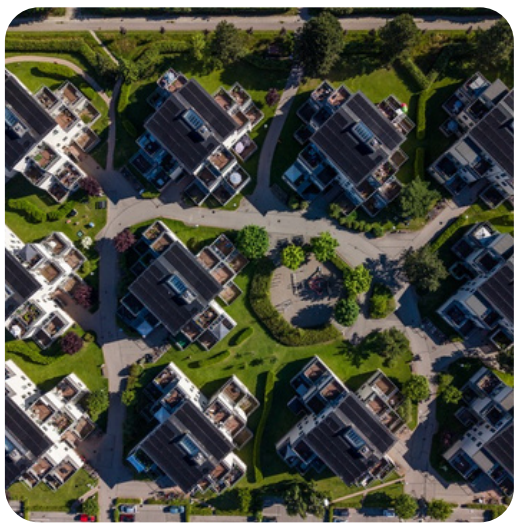
3 mio. kr. til nye solcelleprojekter

Grønne løsninger skal både gavne klimaet, økonomien og hverdagen i afdelingerne.

Milliontilskud

I 2026 modtog VIBO i alt 3 mio. kr. i tilskud fra Energistyrelsens pulje til solceller på etageboligbygninger. Én million kroner gik til et solcelleprojekt i afdeling 127 Runddelen på Nørrebro, mens afdeling 121 og 135 i Charlotteager i Hedehusene tilsammen modtog yderligere 2 mio. kr.

Projekterne omfatter blandt andet solceller og batteriløsninger, som gør det muligt at udnytte den lokalt producerede strøm bedre. Det kan både reducere klimaaftrykket og skabe konkrete besparelser for beboerne. Tilskuddene er samtidig en anerkendelse af afdelingernes engagement og viser, hvordan beboerdemokrati, fællesskab og grøn omstilling kan gå hånd i hånd.



Afd. 127

Runddelen

1 mio. kr.

Solceller, energiløsninger og bedre udnyttelse af strømmen.

Afd. 121

Charlotteager

1 mio. kr.

Solceller, energiløsninger og bedre udnyttelse af strømmen.

Afd. 135

Charlotteager

1 mio. kr.

Solceller, energiløsninger og bedre udnyttelse af strømmen.

04

VI SKABER RAMMER FOR FÆLLESSKABET

Fra strategi til handling

Sammen bygger vi fremtidens VIBO.

Et hus for hele VIBO

Et levende samlingspunkt for beboerdemokrater, medarbejdere og samarbejdspartnere.





I 2026 blev Foreningshuset for alvor taget i brug. Her har medarbejdere, beboerdemokrater og samarbejdspartnere mødtes til medarbejderdag, repræsentantskabsmøder og en række fælles arrangementer.

Indvielsen af Thomas Pålssons kunstværk blev endnu et særligt øjeblik. Værket samler fortællinger og motiver fra VIBOs afdelinger under samme tag og understreger, at Foreningshuset tilhører hele foreningen.

Det skal være et sted, vi bruger, udvikler og er stolte af - og et sted, der rummer det fællesskab, vi hver dag arbejder på at styrke.

Huset har blandt andet rummet

- **Medarbejderdag**
- **Repræsentantskabsmøder**
- **Kunstindvielse**
- **Møder og arrangementer**

04

Samtaler, der styrker fællesskabet

VIBO mødes både internt og ude i det danske land for at hente inspiration, dele erfaringer og udvikle den almene sektor.

Folkemødet 2026



32 beboerdemokrater og medarbejdere fra VIBO deltog i årets Folkemøde på Bornholm. Her hentede vi inspiration og ny viden om blandt andet boligpolitik, fællesskaber og lokalt beredskab. Samtidig styrkede turen relationerne mellem beboerdemokrater og medarbejdere og gav ny energi til arbejdet hjemme i VIBO.

VIBO-konferencen



Årets VIBO-konference samlede beboerdemokrater og medarbejdere om VIBOs nye strategi. Det blev to dage med engagement, gode samtaler og lyst til at bidrage. Konferencen viste også, hvordan samtalen med hinanden og fokus på muligheder og på det, der lykkes, kan styrke både fællesskabet og udviklingen i VIBO.

Udvalg for fællesskaber og hverdagsdemokrati



VIBOs midlertidige udvalg for hverdagsdemokrati og fællesskaber har i 2026 arbejdet med, hvordan flere beboere kan engagere sig og tage del i udviklingen af deres afdeling. Udvalget har sat fokus på, hvordan VIBO bedre kan understøtte lokale initiativer og skabe plads til forskellige former for engagement. Arbejdet er mundet ud i en række anbefalinger. Arbejdet med at styrke fællesskaberne og hverdagsdemokratiet fortsætter.

04

Fire ambassadører for fællesskabet

I 2026 gik fire VIBO-ambassadører i gang med en særlig opgave, nemlig at være med til at skabe større engagement og bygge bro på tværs af boligafdelingerne i VIBO. **Elisabeth Sørensen (afd. 127)**, **Tina Belsø (afd. 140), Birgitte Nyrop Jakobsen (afd. 141) og Peter Vilain (afd. 103)** bidrager med deres frivillige indsats og erfaringer fra beboerdemokratiet. Ambassadørerne viser, hvor stor betydning det har, når beboere tager initiativ og bruger deres engagement til gavn for andre. Målet er at udvide ambassadørkorpset med endnu flere engagerede VIBO-ambassadører.



To stolte VIBO-ambassadører på Folkemødet på Bornholm sammen med en busfuld af VIBOs beboerdemokrater.

Ambassadørerne gør en forskel

Bygge bro

Skaber samtale og forbindelser mellem beboere, afdelinger og medarbejdere.

Inspirere andre

Deler ideer og erfaringer, der giver andre lyst til at engagere sig.

Styrke fællesskabet

Er med til at skabe mere engagement, deltagelse og fællesskab i VIBO.

04

FAB og VIBO undersøger mulighederne for en fælles fremtid

VIBO har gennem mange haft et tæt samarbejde med og varetaget administrationen for Frederiksborg Almene Boliger. I 2026 har vi sammen taget hul på en proces, der skal undersøge mulighederne for en sammenlægning med fokus på, hvordan vi kan skabe et stærkt og fremtidssikret fundament for både beboere og boligafdelinger.

På VIBOs repræsentantskabsmøde i november 2026 skal repræsentantskabet tage stilling til den videre proces omkring sammenlægning.

VIBO uddanner fremtidens ejendomsserviceteknikere

For første gang er VIBO blevet godkendt til at ansætte tre ejendomsserviceteknikerelever. Det er et vigtigt skridt i arbejdet med at tiltrække og udvikle faglærte medarbejdere til ejendomsservice. Vores første elev, Nick, begyndte som ejendomsassistent på Amager og fik efter nogle måneder lyst til at uddanne sig inden for faget. Derfor fortsatte han i VIBO som elev og begyndte sin uddannelse i efteråret 2026. Elevpladserne skal give unge og andre nye fagfolk mulighed for at udvikle sig hos VIBO og være med til at sikre stærke kompetencer i vores ejendomsservice i mange år frem.

En arbejdsplads, hvor vi lærer sammen

VIBOs strategi handler også om at være en attraktiv og meningsfuld arbejdsplads. I 2026 har vi blandt andet arbejdet med nye samarbejdsformer, større fagligt råderum og mulighed for at dele erfaringer på tværs. Medarbejderdagen i juni gav plads til at udfordre vaner og drøfte, hvordan vi løser opgaverne bedre sammen.



Vi tager ansvar sammen

Når forskellige kompetencer mødes, kan vi skabe løsninger, der gør en konkret forskel i beboernes hverdag. Derfor indgår VIBO ønsket partnerskaber med aktører, der deler vores ambitioner og kan bidrage med ny viden, erfaring og perspektiver.
Gennem samarbejde på tværs af fagligheder og organisationer finder vi nye veje til at udvikle vores boligområder, styrke fællesskaberne og skabe mere bæredygtige løsninger. For vi tror på, at vi kan nå længere, når vi løfter i fællesskab.

Sammen mod økonomisk IT-svindel

Som en del af VIBOs arbejde med social ansvarlighed har vi i 2026 indgået et partnerskab med Center mod Økonomisk IT-Svindel. Partnerskabet skal være med til at forebygge kontaktsvindel og styrke trygheden i vores boligområder.
Kontaktsvindel kan ramme alle og have store konsekvenser – både økonomisk og menneskeligt. Derfor ønsker vi at give beboerne mere viden om, hvordan svindlen foregår, hvilke faresignaler man skal være opmærksom på, og hvor man kan søge hjælp.

For VIBO handler social ansvarlighed ikke kun om at skabe gode boliger, men også om at tage ansvar for de mennesker, der bor i dem. Med partnerskabet ønsker vi at styrke fællesskaber, hvor naboer passer på hinanden, tør reagere og hjælper, når noget virker forkert. På den måde arbejder vi sammen om at skabe tryggere boligområder, hvor ingen skal stå alene.

Energy Machines

Hvordan kan vi udnytte energien smartere og samtidig skabe mere bæredygtige og økonomisk attraktive løsninger i vores boligafdelinger?

Det er omdrejningspunktet for et nyt samarbejde mellem VIBO og Energy Machines, som blev indledt i 2026. Sammen undersøger vi mulighederne for at hente varme og køling undergrunden.

Samarbejdet begynder med to konkrete forstudier, ét i en eksisterende boligafdeling og ét i et kommende nybyggeri. Her skal vi undersøge både de tekniske og økonomiske muligheder, inden der træffes beslutning om eventuelle investeringer.

Det er et eksempel på, hvordan VIBO arbejder med at finde nye løsninger, der på sigt kan udnytte energien smartere, mindske klimaaftrykket og bidrage til en mere økonomisk bæredygtig drift af vores boliger.

Lokale beredskabsmøder

I februar holdt afdeling 812 Klammergården et velbesøgt informationsmøde om beredskab med deltagelse fra Frederiksberg Kommune, Beredskabsforbundet og VIBO.

Beboerne fik viden om, hvem der har ansvar i en krisesituation, og konkrete råd til, hvordan man selv kan forberede sig. Et vigtigt budskab var, at man bør kunne klare sig i tre døgn med blandt andet vand, mad og nødvendig medicin. Mødet satte også fokus på fællesskabet. At kende sine naboer og hjælpe hinanden kan være afgørende, hvis noget uventet sker.

Flere andre afdelinger har haft besøg af BorgerBeredskabet for at skabe tryghed og få inspiration til arbejdet med beredskab lokalt.



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 2027

Bestyrelsesmedlem Flemming Kristensen, afd. 135, Charlotteager II i Hedehusene, på valg i 2027

Bestyrelsesmedlem Lone Karas Heftholm, afd. 142, Bagergården på Nørrebro, på valg i 2027

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 chef 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, chef for Ejendomsservice & Hverdagsdemokrati.

Egenkontrol

Der er i regnskabsåret 2025-2026 foretaget intern gennemgang på forretningsområdet HR- og løn.

Der er foretaget systematisk gennemgang af forretningsgange, foretaget kontrolopfølgning samt risikovurderinger. Forretningsgange er ajourført.

Procedure for løn- og honorar udbetalinger i boligforeningen samt kontrol heraf er gennemgået.

Der er foretaget og godkendt opdatering af HR-medarbejderskrivelser af VIBOs interne retningslinjer.

Formålet med egenkontrollen på forretningsområderne er til stadig opdatering af forretningsgange og procedurer.

For afdelingerne foretages der løbende opfølgninger på udgiftsfordelinger til brug for budgetter og huslejeudvikling. Målsætning her, at huslejeniveauet i afdelinger udvikles i takt med prisudviklinger i samfundet.

For afdelingerne er der udarbejdet 4 års budgetterede måltal for afdelingernes samlede udgiftskonti.



07

Økonomisk beretning

Resultatopgørelsen
Årets resultat udviste et underskud på 397 t.kr., som dækkes af arbejdskapitalen.

Der har været afholdt ekstraordinære udgifter på 51.061 t.kr. til udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne med 49.868 t.kr., ombygning af foreningshus med 1.179 t.kr. og jubilæumsgave til en afdeling.

Afdelingsmidler i fællesforvaltning har i regnskabsåret opnået en positiv kursregulering på obligationsbeholdninger og et mindre positivt renteafkast på likvide midler. Obligationsafkastet er overført til afdelingernes henlæggelser til "Planlagt og periodiske vedligeholdes arbejder" via afdelingernes indtægter- og driftsudgifter.

Renteafkast er overført til indtægt i afdelingernes drift. Kursregulerings afkast har i regnskabsåret før fordeling udgjort 12.682 t.kr., hvoraf 11.234 t.kr. er overført til afdelingerne. Renteindtægter før fordeling har udgjort 0,647 t.kr., hvoraf 0,483 t.kr. er overført til afdelingerne.

Mellemregning med afdelingernes og boligorganisationens arbejdskapital er forrentet med den for regnskabsåret opnåede rentesats på 0,11 % og kursregulering på obligationer med 2,58%.

Balancen
Obligationsbeholdningen til kursværdi udgør 540.436 t.kr., og afdelingernes indestående i boligorganisationen udgør 477.020 t.kr.
Der er i 2025/2026 givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 55.461 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 2026 i alt 110.372 t.kr. Heraf udgør dispositionsfonden 84.764 t.kr. og arbejdskapitalen 25.608 t.kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 56.768 t.kr. Tilsvarende udgør den disponible del af arbejdskapitalen 25.608 t.kr. Udlån fra dispositionsfonden udgør 10.600 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 395 kr. pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 1,908 mio. kr.
Der påhviler boligorganisationens dispositionsfond en beregnet forpligtelse på ca. 38 mio. kr. i året 2026/2027 og derefter en årlig beregnet forpligtelse fra 2027/2028 og 4 år frem på ca. 139 mio. kr., der vedrører nuværende og kommende byggeskade, miljø- og renoveringsarbejder samt boligsociale helhedsplaner i boligorganisationens afdelinger.

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

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

Boligforeningen VIBO Økonomi
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 2026. Urealiserede kursgevinster og -tab er regnskabsført i resultatopgørelsen.

Materielle og finansielle anlægsaktiver
Ejendommen Sankt Peders Stræde optages til anskaffelsesværdier med fradrag af samlede afskrivninger. Administrationsejendommen afskrives over forventede levetid.

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsesværdier 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.

REVISION OG RÅDGIVNING
PLUS LIDT MERE

Den uafhængige revisors erklæring

Til Boligforeningen VIBO

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. juni 2026 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 2025 - 30. juni 2026.

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 20.

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 5. november 2026 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 20.

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 5. november 2026
Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631

Bilag 2 - Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026

	Ordinære udgifter	Årsregnskab 2024/2025 t.kr.	Årsregnskab 2025/2026 t.kr.	Urevideret budget 2025/2026 t.kr.	Urevideret budget 2026/2027 t.kr.
501	Bestyrelseshonorarer	431	317	334	330
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	192	269	346	306
511	Personaleudgifter	22.289	24.437	24.762	24.856
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	5.379	5.791	5.877	6.373
514	Kontorlokaleudgifter	2.151	2.667	2.218	2.352
515	Afskrivninger, driftsmidler	104	84	85	70
521	Revision	609	705	650	670
520	**Bruttoadministrationsudgifter**	31.155	34.270	34.272	34.957
531	Tilskud afdelinger	0	0	0	0
532	Renteudgifter	20.585	11.728	2.437	22.000
533	Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	82.712	92.537	87.900	103.302
540	**Samlede ordinære udgifter**	134.452	138.535	124.609	160.259
541	Ekstraordinære udgifter	17.820	51.061	22.900	34.168
550	**Udgifter i alt**	152.272	189.596	147.509	194.427
551	Overskud	1.909	0	0	0
560	**Udgifter og overskud i alt**	154.181	189.596	147.509	194.427
	Ordinære indtægter				
601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	21.166	21.903	21.908	22.677
	2. Eksterne foretagender	1.955	1.793	2.193	1.965
602	Lovmæssige gebyrer og særlige yd.	4.634	5.963	4.511	4.415
603	Renteindtægter m.v.	24.242	13.334	2.032	22.000
604	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	82.712	92.537	87.900	103.302
605	Byggesagshonorarer, nybyggeri	95	1.366	300	300
606	Byggesagshonorarer, renovering	2.959	2.094	5.595	5.600
607	Diverse indtægter	207	340	170	168
610	**Ordinære indtægter i alt**	137.970	139.330	124.609	160.427
611	Ekstraordinære indtægter	16.211	49.868	22.900	34.000
		154.181	189.198	147.509	194.427
621	Årets underskud		398		
630	**Indtægter i alt**	154.181	189.596	147.509	194.427

Bilag 2 - Balance pr. 30. juni 2026

Aktiver	30. juni 2026 t.kr.	30. juni 2025 t.kr.
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationsbygning	17.396	17.530
702 Inventar	358	398
704 IT-anlæg	134	178
Finansielle anlægsaktiver		
714 Dispositionsfond/lån til afdelinger	10.600	19.027
719 Andre finansielle anlægsaktiver	0	0
720 **Anlægsaktiver i alt**	28.488	37.133
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
721.1 Afdelinger i drift	4.963	0
722 Afdelinger under opførelse	2.311	1.767
726 Andre tilgodehavender	967	907
727 Forudbetalte udgifter	2.649	258
730 Tilgodehavender renter	46	142
731 Værdipapirer	540.436	535.722
732 Likvidebeholdninger		
2. Bankbeholdning	34.900	33.040
740 **Omsætningsaktiver i alt**	586.272	571.836
750 **Aktiver i alt**	614.760	608.969
Passiver		
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	84.765	107.643
805 Arbejdskapital	25.608	26.004
810 **Egenkapital i alt**	110.373	133.647
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	477.021	448.687
822 Afdelinger under opførelse	37	1.779
825 Leverandørgæld	1.628	1.523
826 Skyldige omkostninger m.v.	2.646	3.120
827 Afsætninger	406	799
829 Feriepengeforpligtelse	1.725	1.529
830 Anden kortfristet gæld	20.924	17.885
840 **Kortfristet gæld i alt**	504.387	475.322
850 **Passiver i alt**	614.760	608.969

Bilag 3 - Samlede driftsudgifter 2025/2026 samt 4 års budgetterede måltal

Afd.	2025/2026	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030
	Regnskab kr.	Budget kr.	Budget kr.	Budget kr.	Budget kr.	Budget kr.
101	33.692.983	33.059.125	26.885.200	27.041.400	27.246.700	27.455.800
102	16.122.715	15.646.420	15.364.512	15.396.300	15.504.900	15.615.600
103	14.722.986	14.438.900	14.372.915	14.456.915	14.566.115	14.677.315
104	6.429.258	2.803.110	2.836.426	2.788.850	2.813.850	2.839.050
105	16.785.533	16.239.240	16.329.220	16.469.460	16.625.460	16.784.360
106	18.699.585	20.461.000	20.959.400	18.096.600	18.263.800	18.434.000
107	7.944.819	7.214.539	7.154.999	7.052.000	7.114.000	7.177.000
108	11.587.049	11.434.300	11.691.600	11.756.000	11.857.800	11.961.600
109	6.888.330	6.579.198	6.741.022	6.751.482	6.808.782	6.867.382
110	5.685.787	6.477.841	5.410.600	5.342.925	5.381.825	5.421.325
111	9.051.634	9.023.660	9.063.914	9.020.925	9.097.225	9.175.125
112	4.765.218	4.620.980	4.553.318	4.525.575	4.559.775	4.594.575
113	30.897.153	23.269.700	23.369.140	23.015.600	23.254.400	23.497.300
114	7.450.111	7.209.460	7.282.696	7.195.200	7.250.800	7.307.400
115	6.943.806	6.922.980	6.899.970	6.925.000	6.982.200	7.040.300
116	8.810.959	8.778.070	8.787.620	8.809.100	8.894.200	8.980.800
117	13.650.980	13.271.731	13.513.009	13.612.701	13.724.201	13.837.601
118	2.646.090	2.690.420	2.865.090	2.889.425	2.914.325	2.939.625
119	5.725.913	5.624.350	5.725.630	5.766.650	5.816.650	5.867.350
120	2.626.466	2.569.250	2.620.500	2.644.100	2.668.200	2.692.700
121	15.819.669	16.143.250	15.780.850	15.680.850	15.787.850	15.896.850
122	1.972.339	1.938.500	1.979.850	1.995.000	2.010.500	2.026.400
123	2.161.902	2.312.176	2.264.726	2.285.542	2.306.742	2.328.142
127	34.860.233	21.820.500	21.725.480	21.926.000	22.136.200	22.350.200
129	2.272.209	2.225.220	2.249.782	2.267.550	2.285.650	2.303.950
133	13.259.095	13.116.388	13.324.305	13.419.825	13.540.425	13.663.125
134	20.826.947	20.689.950	21.362.680	21.162.775	21.363.975	21.568.175
135	21.778.973	16.636.260	17.264.960	16.737.160	16.857.560	16.980.060
137	2.689.598	2.553.670	2.602.932	2.575.600	2.595.800	2.616.400
140	18.707.316	18.595.287	19.633.454	17.140.800	17.289.900	17.441.400
141	6.181.328	6.043.110	6.624.160	6.670.160	6.716.860	6.764.460
142	11.199.056	7.008.100	7.077.360	6.988.000	7.056.700	7.126.700
147	2.686.655	2.707.840	2.725.800	2.751.300	2.777.400	2.803.800
153	4.755.206	4.747.800	4.793.136	4.730.200	4.776.100	4.822.700
155	5.064.022	4.988.230	5.033.052	5.075.575	5.118.775	5.162.875
159	1.504.896	1.542.000	1.544.400	1.558.200	1.572.400	1.586.800
173	2.709.386	2.661.450	2.671.040	2.697.325	2.724.025	2.751.225
175	3.208.979	2.008.445	2.032.825	2.037.025	2.056.625	2.076.525
177	1.996.761	1.280.820	1.334.416	1.333.700	1.345.000	1.356.700
179	1.326.200	1.383.830	1.399.000	1.312.700	1.324.400	1.336.400
187	12.261.245	11.876.240	12.274.725	12.281.625	12.390.425	12.501.125
199	2.168.938	2.136.181	2.262.896	2.271.850	2.291.250	2.310.850
210	2.761.532	2.581.290	2.629.554	2.637.200	2.660.100	2.683.400
211	670.752	624.985	650.551	630.050	634.750	639.550
212	3.083.860	2.960.650	3.022.500	2.990.175	3.013.575	3.037.275
213	2.960.333	2.850.550	2.903.900	2.905.700	2.925.600	2.945.800
214	6.193.778	6.105.750	6.271.950	6.317.250	6.363.250	6.409.950
216	1.388.336	1.343.157	1.409.400	1.384.700	1.395.200	1.405.800
225	6.374.582	4.659.910	4.662.524	4.677.100	4.717.300	4.758.100
238	5.311.897	5.178.800	5.197.300	5.152.700	5.194.300	5.236.500
265	1.073.974	972.310	1.003.981	1.011.515	1.019.115	1.026.915
266	1.525.534	1.511.577	1.547.417	1.548.850	1.560.450	1.572.250
267	2.695.415	2.673.450	2.696.980	2.717.125	2.737.525	2.758.225
268	378.598	375.520	387.292	389.720	392.220	394.720
270	3.553.427	3.437.700	3.489.500	3.517.100	3.545.100	3.573.500
293	4.234.963	4.165.200	4.268.000	4.255.900	4.294.600	4.333.800
301	1.526.088	1.510.380	1.551.525	1.562.225	1.573.225	1.584.325
306	3.587.235	3.492.100	3.579.150	3.541.850	3.568.050	3.594.550
350	2.620.877	2.612.431	2.631.800	2.591.800	2.610.100	2.628.700
395	2.070.708	2.029.950	2.050.550	2.013.800	2.027.200	2.040.900
397	1.446.573	1.443.640	1.456.450	1.457.350	1.468.350	1.479.750
802	2.968.197	2.963.937	3.000.797	2.956.100	2.982.200	3.008.800
810	5.151.339	5.111.250	5.210.640	5.147.525	5.198.125	5.249.525
812	6.085.956	5.934.220	6.068.642	6.121.425	6.175.125	6.229.925
819	3.251.413	3.221.757	3.298.025	3.265.025	3.296.625	3.328.725
820	13.811.986	13.951.740	15.097.680	15.233.900	15.372.300	15.513.000
827	2.233.667	2.196.330	2.385.312	2.379.950	2.403.150	2.426.750
830	7.161.337	6.947.375	7.008.125	6.920.825	6.975.525	7.030.925
Total	**514.660.685**	**473.605.480**	**473.868.155**	**467.781.830**	**471.772.830**	**475.832.730**