



FORVALTNINGSREVISION/ EGENKONTROL

**Glostrup Boligselskabs
forvaltningsrevision
2024-2025**



**GLOSTRUP
BOLIGSELSKAB**

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Forvaltningsrevision/egenkontrol 2024

Indholdsfortegnelse:	side
1. Introduktion	2
2. Målsætningsprogram 2024-2026	3
3. Økonomiske nøgletal	10
4. Generelt	16
5. Medarbejdere	17

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

1. Introduktion

Denne Forvaltningsrevision giver et overblik over selskabets administrative arbejde i perioden 2024 til 2025 og skal læses som et supplement til bestyrelsens politiske beretning. Hvor bestyrelsens beretning fokuserer på de mere overordnede og politiske beslutninger, har forvaltningsrevisionen til formål at skabe indsigt i det daglige maskinrum – den konkrete drift, forvaltning og udvikling.

Året har været præget af både forandringer og vedholdenhed. Et relativt nytiltrådt formandskab og en længere periode uden direktør og økonomichef har stillet store krav til hele organisationen. I denne overgangstid trådte både bestyrelse, ledere og medarbejdere i karakter og løftede i fællesskab opgaverne – husleje blev opkrævet, afdelingsmøder blev holdt, græs blev slået, boliger blev udlejet, bestyrelsesmøder blev holdt og ny ledelse blev rekrutteret. I samme periode blev større byggeprojekter og renoveringer, herunder samarbejdet med kommunen om Fuglestien og renoveringen af bl.a. Birke-Bøgeskoven, fastholdt.

Med ny ledelse på plads og en udviklingsorienteret organisationsbestyrelse har selskabet taget hul på en arbejdsform med mere åbenhed, tæt samarbejde og en fornyet energi. Det afspejler sig også i denne Forvaltningsrevision, som i år er mere koncentreret og fokuseret: færre detaljer, flere nøgletal.

Formålet er at give et sagligt og administrativt indblik i, hvordan vi arbejder i organisationen – og samtidig skabe gennemsigtighed i forhold til, hvor vi står som selskab i sammenligning med andre i branchen. Forvaltningsrevisionen tager udgangspunkt i målsætninger og forretningsgange fastlagt af ledelsen og fungerer som et ledelsesværktøj til at sikre intern styring og kontrol af både selskabet og de enkelte afdelinger.

Med andre ord: Forvaltningsrevisionen giver os som ansatte – og jer som beslutningstagere – et grundlag for at vurdere, om vi er dér, hvor vi gerne vil være.

Jeg håber I vil nyde læsningen!

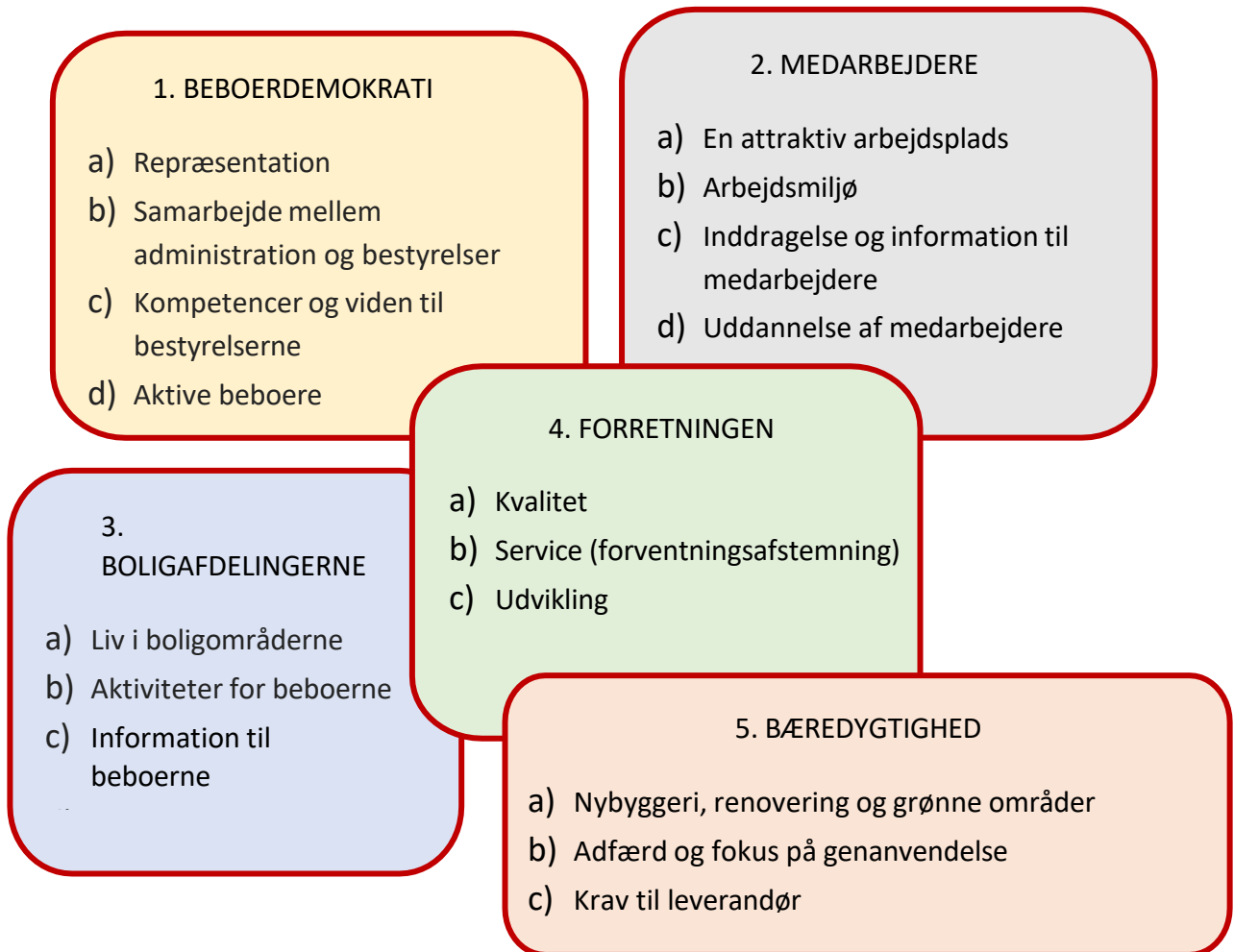
– på vegne af alle gode kræfter i Glostrup Boligselskab

Marianne Heide
Direktør



2. Målsætningsprogram 2024-2026

Målsætningsprogrammet der blev vedtaget på repræsentantskabsmødet i 2024 indeholder de vigtigste emner, der skal være fokus på i perioden 2024 til og med 2026.



Organisationsbestyrelsen har allerede gang i flere initiativer og har på et politisk seminar i april 2025, givet visse indsatser særlig prioritet. Bestyrelsen understøttes af en arbejdsgruppe i administrationen, der sørger for at koordinere, udføre, følge op og sikre afrapporteringen af målsætningerne.

På de følgende sider kan du læse, hvilke resultater der er opnået på hver målsætning og se hvad status er på indfrielse af ambitionerne. Da målsætningsprogrammet er flerårigt, er det ikke alle områder, der er aktiviteter på endnu.

Målsætning 1: Beboerdemokrati

Det er afgørende, at samarbejdet mellem administrationen og beboerdemokratiet er velfungerende, og det kan bl.a. måles ved tilfredshedsmålinger, og der kan arbejdes med tillid og dialog på fælles møder. Bestyrelsen har i 2025 særligt ønsket at arbejde med viden og kompetencer til bestyrelserne.

Procent udført	Målsætning	Resultater
	1 - Repræsentation i organisations- og afdelingsbestyrelserne	
0%	1A: Repræsentanter fra 3 aldersgrupper: 18-34, 35-54, 55+	Redegørelse for nuværende status endnu ikke udarbejdet Handleplan endnu ikke udarbejdet
0%	1B: Etnisk diversitet der afspejler boligselskabets sammensætning	Redegørelse for nuværende status endnu ikke udarbejdet Handleplan endnu ikke udarbejdet
0%	1C: Tilnærmelsesvis lige fordeling mellem kønnene	Redegørelse for nuværende status endnu ikke udarbejdet Handleplan endnu ikke udarbejdet
	2 - Samarbejde mellem administrationen og bestyrelser	
50%	2A: Årlige tilfredshedsundersøgelser hos afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse (Der tilstræbes en tilfredshedsprocent på min. 80%)	2024: Gennemført 64% tilfredshed
50%	2B: Minimum 2 årlige samarbejds møder med deltagelse af afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og dele af administrationen	2024: 1 møde afholdt 2025: 1 møde afholdt, 1 møde planlagt 2026: 1 møde ikke planlagt
	3 - Kompetencer og viden til bestyrelserne	OB-Prioritet 2025
25%	3A: Tilbyde kurser og temamøder (min. 2 gange årligt)	2024: Kursus om konflikthåndtering tilbudt 2025: Bestyrelsesuddannelse planlægges
25%	3B: Udvikle skriftlige retningslinjer til nye bestyrelsesmedlemmer og formænd	Behov afdækket Handleplan endnu ikke udarbejdet Materiale endnu ikke udarbejdet
50%	3C: Afholde årligt introduktionsmøde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og formænd	2024: Tilbudt i oktober 2025: Planlagt i oktober
0%	3D: Understøtte og motivere beboerdemokratiets deltagelse i BL-kurser og 9. kreds	Endnu ingen aktivitet/deltagelse
	4 - Aktive beboere – uden for bestyrelserne	
25%	4A: Etablere udvalg i afdelingerne (fx aktivitetsudvalg, legepladsudvalg, grønne udvalg), der kan varetage praktiske opgaver og lave undersøgende arbejde i samarbejde med afdelingens bestyrelse	Fællesskabsinitiativ opstartet i bæredygtighedsudvalget, som på sigt har til formål at hæve aktivitetsniveauet blandt beboerne

Målsætning 2: Medarbejdere

Bestyrelsen sætter rammerne for hvordan organisationen skal ledes og direktøren har det øverste ansvar, for at det udfolder sig i praksis. Der sker i hverdagen i tæt samarbejde med chefer, medarbejdernes valgte repræsentanter og de enkelte medarbejdere. Bestyrelsen har i 2025 særligt ønsket at der arbejdes med en attraktiv arbejdsplads, arbejdsmiljø og uddannelse.

Procent udført	Målsætning	Resultater
	1 - En attraktiv arbejdsplads	OB-Prioritet 2025
10%	1A: Etablere en fælles administrationsbygning	Første behovsafløring udført Projekteringsfase igangsat
20%	1B: Medarbejdergoder	2025: Ændring af personalepolitik om runde fødselsdage
15%	1C: Gennemføre årlige trivselsundersøgelser blandt medarbejdere (Der tilstræbes en tilfredshedsprocent på min. 80%)	2024: Ikke udført 2025: Planlagt i efteråret
	2 - Arbejdsmiljø	OB-Prioritet 2025
25%	2A: Udarbejde et fælles værdisæt for medarbejdere	2024: Fokus på 3 nøgleord: Troværdighed, motiverende, udviklende 2025: Planlagt at fortsætte arbejdet med udvikling af værdisæt
50%	2B: Efterleve den udarbejdede politik omhandlende forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger	Medarbejdere er ved flere møder blevet informeret om hvordan de skal forholde sig ved oplevelser med dette Planlagt som målepunkt i kommende Arbejdspladsvurdering
50%	2C: Afholde min. 4 årlige møder i arbejdsmiljøudvalget	2024: 4 møder holdt 2025: 4 møder planlagt
100%	2D: Afholde arbejdspladsvurdering min. hvert 3. år	Gennemført i 2024 og gentages i 2025 i ny form med anonymitet
	3 - Inddragelse og information	
100%	3A: Tværgående udvalg, der har medlemmer fra alle medarbejdergrupper	2024: Skabelonudvalg oprettet 2025: Målsætningsudvalg og GDPR-udvalg oprettet
100%	3B: Informere om status i selskabet (fx via morgenmøder, GB news, medarbejdermøder)	På torsdags- og fredagsmøder ugentligt deles relevant information. På 4 medarbejdermøder årligt samles alle. 1 dag årligt holdes udviklingsdag for alle.
30%	3C: Afholde min. 4 årlige møder i virksomhedsnævnet	2024: 4 møder holdt 2025: 4 møder planlagt
50%	3D: Inddrage superbrugere i Unik omkring udvikling af redskaber mv.	2024:Arbejdet med overgang til nyt Unik - overgået men nye features ikke muligt at tage i brug endnu. 2025: Ny superbrugergruppe etableret i marts.
	4 - Uddannelse	OB-Prioritet 2025
20%	4A: Tilbyde og motivere for relevante kurser og uddannelse for alle medarbejdere	2025: Fælles sparring udført på medarbejdermøde. Personlig behovsafløring udføres ved mus-samtaler
20%	4B: Sikre nye kompetencer til medarbejdere på udviklingsområder	2025: Online GDPR-kursus planlagt

Målsætning 3: Boligafdelingerne

Kerneopgaven i Glostrup Boligselskab er at tilbyde attraktive boliger til beboerne og at skabe fundamentet for et rekreativt og trygt nærmiljø i alle afdelinger. Det forudsætter et tæt samarbejde mellem selskabet og beboerne og et højt informationsniveau. Bestyrelsen har i 2025 især prioriteret Information til beboerne og Tryghed.

Procent udført	Målsætning	Resultater
	1 - Liv i boligområderne	
0%	1A: Attraktive områder med mulighed for ophold, leg og træning	Behovsafdækning endnu ikke udført
50%	1B: Årlige besigtigelser af områderne med deltagelse af drift og afdelingsbestyrelser	2025: Markvandring gennemført med forbedrede rammer (digitalt værktøj)
	2 - Aktiviteter for beboerne	
25%	2A: Understøtte beboere som ønsker at opstarte en aktivitet, fx ved at informere om muligheder for booking af lokaler, økonomisk støtte	2024: Opstart af Projekt Ligeværd for unge der søger fællesskab 2024: Banko ugentligt i Aktivitetshusparaplyen.
	3 - Information til beboerne	OB-Prioritet 2025
50%	3A: Udsende DitBeboerblad til alle beboere min. hvert kvartal	Udsendes som planlagt
0%	3B: Information på hjemmesiden deles på sociale medier	Ny hjemmeside under udarbejdelse
25%	3C: Udsende nyhedsbreve/byggeavis i forbindelse med større renoveringsprojekter	Byggeaviser udsendt i Birke-/Bøgeskoven feb2025, maj2025
	4 - Tryghed	OB-Prioritet 2025
50%	4A: Fastholde et stærkt samarbejde mellem Glostrup Boligselskab, politi og SSP	Sammenholdsmøder, dialogmøder
10%	4B: Etablere et samarbejde med forsikring/mægler om tryghedsskabende tiltag i boligafdelingerne	Førstehjælp og hjertestarter kursus (afd. 31)

Målsætning 4: Forretningen

At drive et boligselskab er en kompleks og samfundsvigtig forretning, hvor effektiv drift, vedligeholdelse og udvikling går hånd i hånd. Selskabet skal både være professionel forvalter og nærværende serviceleverandør, driften skal være effektiv og økonomien skal være sund. Det kræver overblik, ansvar og en stærk organisation. Bestyrelsen har i 2025 især prioriteret de områder, der ligger i punkterne Kvalitet og Service.

Procent udført	Målsætning	Resultater
	1 - Kvalitet	OB-Prioritet 2025
50%	1A: Sikre overholdelse af budgetterne i alle afdelinger	Opdateret PPV skabelon(2025) 2025: Tidspunkt for budgetopfølgninger justeret
50%	1B: Gennemføre godkendte vedligeholdelsesopgaver (konto 116)	Aktivitetslister, samlet PPV oversigt med fordeling af opgaver, teammøder
50%	1C: Udføre aftalte renholdelses- og serviceopgaver (ydelsesaftaler)	Løbende opfølgning og gennemgang i afdelingerne, markvandningsnotater, ugentlige møder i driften
75%	1D: Sikre opfølgning på den daglige drift i afdelingerne	Organisering af driftsmailen, som sikrer én indgang til driften, således at der er dækket ind ved sygdom/ferie så henvendelser ikke går tabt (med 3 hverdage svartid). Der sker løbende opfølgning på håndværkerudførelse/ fakturering. Der føres løbende statistik over henvendelser via telefonsystemet (herunder hvor mange der kommer igennem, og hvor mange opkald der mistes) samt henvendelser til driftsmailen.
50%	1E: Fokuserer på tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne	Der er skærpet fokus på at sikre sammenhæng mellem PPV'er og økonomi, således at begge afspejler afdelingens renoveringsbehov
50%	1F: Gennemføre kontinuerlige udbud/priskontroller på alle indkøb	Gulve, facader, belægning, malerarbejde (Nyligt Rengøring, elevator) 2025: Ny politik for indhentning af tilbud
50%	1G: Føre egenkontrol på håndværkerydelser. Dette sker gennem billedokumentation som udføres af håndværkerne på udførte opgaver	Løbende besigtigelse og stikprøvekontrol på opgaver. Mere brugervenlige og effektive arbejdsredskaber til dokumentation og kommunikation på udførte opgaver - fx Iopgave
50%	1H: Implementere IT-redskaber	Løbende tilpasning af Iopgave og Unik, og egne digitale arbejdsredskaber Apps til styring af arbejdsredskaber

2 - Service		OB-Prioritet 2025
0%	2A: Gennemføre digital tilfredshedsundersøgelse ved indflytning (Der tilstræbes en tilfredshedsprocent på min. 90%)	Afventer digitalt værktøj
0%	2B: Gennemføre digital tilfredshedsundersøgelse efter servicebesøg (Der tilstræbes en tilfredshedsprocent på min. 90%)	Afventer digitalt værktøj
25%	2C: Øge selvbetjeningsmuligheder	Opstart af Habicen under udvikling Fejlmeldings-portal: 17.000 henvendelser siden 2017
3 - Udvikling		
50%	3A: Deltage i netværk (fx AlmenNet, Erfamøder med andre boligselskaber, UNIK, BL-Kredssamarbejde, Landsbyggefonden)	Sker efter behov

Målsætning 5: Bæredygtighed

I Glostrup Boligselskab arbejder vi med bæredygtighed for at tage ansvar for fremtidens boliger. Vores målsætninger sikrer, at vi udvikler, driver og vedligeholder vores boliger med omtanke for miljø, økonomi og fællesskab – både nu og for kommende generationer. Bestyrelsen har i 2025 særligt valgt at fokusere på Adfærd og Nybyggeri.

Procent udført	Målsætning	Resultater
	1 - Nybyggeri, renovering og grønne områder	OB-Prioritet 2025
100%	1A: Indtænke fleksible/omstillelige indretninger (fx lette vægge, hårde hvidevarer)	Overvejet og delvist indarbejdet i projektet om opførelse af bebyggelsen Fuglestien
50%	1B: Prioritere tilgængelighed og særlige behov	Det er indarbejdet i renoveringssagen Bøgskoven og i projektet for Fuglestien
50%	1C: Vælge bæredygtige materialer	Der foretages altid en totaløkonomisk overvejelse, hvor det sikres at de anvendte byggematerialer har en lang levetid, skal vedligeholdes med et minimum af materialer og en senere bortskaffelse kan ske til genbrug
0%	1D: Opsætte solceller	Det har været overvejet i renoverings- og byggeprojekter, men ikke fundet rentabelt
25%	1E: Øge biodiversiteten i de grønne områder	Der laves jævnligt forsøg i forskellige afdelinger, og erfaringerne tages med videre
50%	1F: Genbruge planter	Indtænkes i den grad der er lovlig i forhold til jordforurening
50%	1G: Reducere græsslåning og minimere brug af sprøjtemidler	Der klippes en kant rund om "vilde områder", for at markere at det er planlagt Dampmaskine indkøbt som erstatning for sprøjtning og gasbrænding
10%	1H: Etablere LAR-løsninger til opsamling af regnvand	2025: Der arbejdes på et forsøgsprojekt i Stadionkvarteret

2 - Adfærd og fokus på genanvendelse			OB-Prioritet 2025
	20%	2A: Forbedre affaldssorteringen	2025: Renovationsudvalget har opstartet et samarbejde med Vestforbrændingen om at styrke affaldssorteringen 2025: Der er blevet udarbejdet en film om besparelsen ved at affaldssortere, som vil blive distribueret ud til afdelingerne.
	15%	2B: Indtænke vandbesparende tiltag i boliger og på vaskerier	Der er udarbejdet en indstilling, som kvalificeres yderligere.
	15%	2C: Udarbejde strategi for systematisk og organiseret energistyring	Dette indgår også i ovenstående indstilling (2C)
	50%	2D: Etablere byttecentraler	2025: Der er etableret byttecentraler i flere afdelinger, og flere er blevet inspireret til at oprette nye
	0%	2E: Understøtte nuværende madspild-projekt, så det kan fortsætte	Vi er ikke længere involveret i projektet
	50%	2F: Informere beboere om indeklima og energibesparende tiltag (fx beboerblad, hjemmeside)	Er blevet oplyst i flere beboerblade
	25%	2G: Minimere papirdistribution	2025: Der arbejdes videre på at indsamle data fra alle beboere, så vi kan overgå til digital kommunikation Der foregår en politisk drøftelse om fremtiden for print af beboerbladet
3 - Indkøb			
	50%	3A: Vælge leverandører, der er certificeret eller har fokus på bæredygtighed	Der er fokus på at vores leverandørerne er medlem af DI Byggeri / DS certificeret / Danske Service / Seriøs Service eller har tilsvarende for dokumentation af, at arbejdsforholdene følger danske love og regler, og at medarbejderne er omfattet af den relevante overenskomst. Fokus på at leverandørerne har Miljøledelse efter ISO 14001. Primært benyttes samarbejde partnere fra lokalområdet.
	50%	3B: Indtænke bæredygtighed ved indkøb af hårde hvidevarer, armaturer osv.	Samarbejdere med de leverandøre som følger de nye standarder. Der kigges på levetid og vi genbruger det som giver mening.
	20%	3C: Minimere CO2-udledning ved indkøb af bl.a. køretøjer og maskiner	Indkøbt en el-ladbil og har 4 Toro el-golfvogne og værktøj på batteri

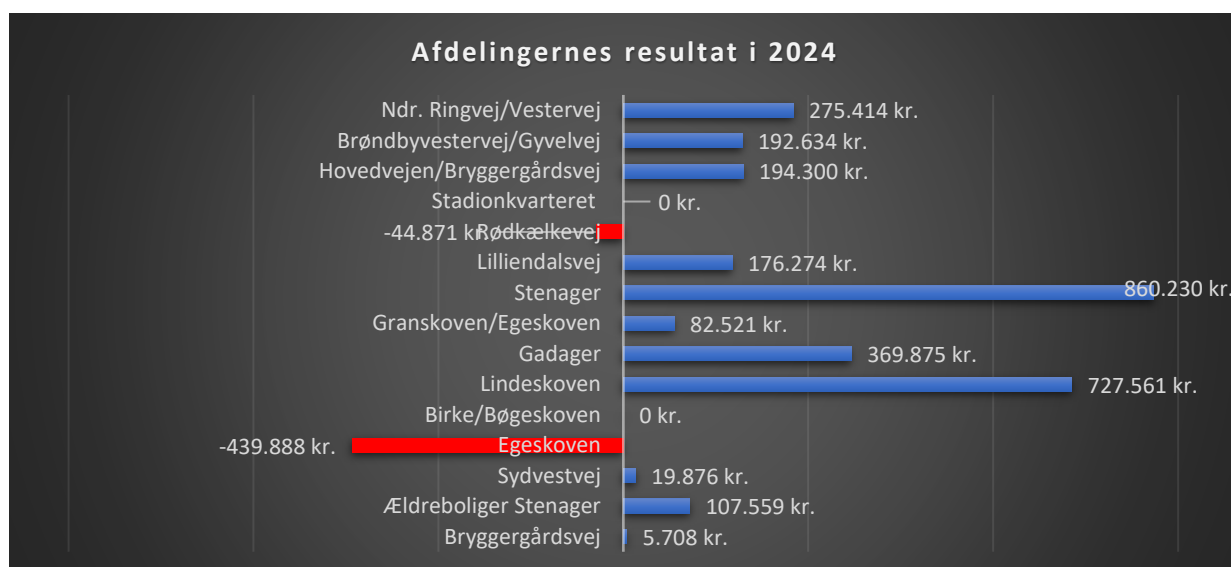
3. Økonomiske nøgletal

I det følgende gennemgås en række økonomisk nøgletal og udviklingstendenser.

Nøgletal for regnskab 2024

Nedenfor er samlet en række centrale nøgletal for regnskab 2024:

- De samlede udgifter for selskabet var på 57,1 mio. kr., heraf bruttoadministrationsudgifter på 15,9 mio. kr.
- Underskuddet i selskabet blev på 202.577 kr.
- Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed var på 4.179 kr., mens nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed i regnskabet blev på 4.479 kr.
- De samlede udgifter til fællesdriften blev på 27,2 mio. kr., heraf personaleudgifter på 23,5 mio. kr.
- Saldo på dispositionsfond ultimo 2024 var på 58,71 mio. kr., svarende til en stigning på 810.000 kr. i løbet af året
- Saldo på arbejdskapitalen ultimo 2024 var på 9,97 mio. kr., svarende til et fald på 906.000 kr. i løbet af året
- Samlet set faldt egenkapitalen med 95.000 kr. og udgjorde med udgangen af 2024 i alt 68,68 mio. kr.
- Afdelingerne Egeskoven og Rødkælkevej kom i 2024 ud med underskud.



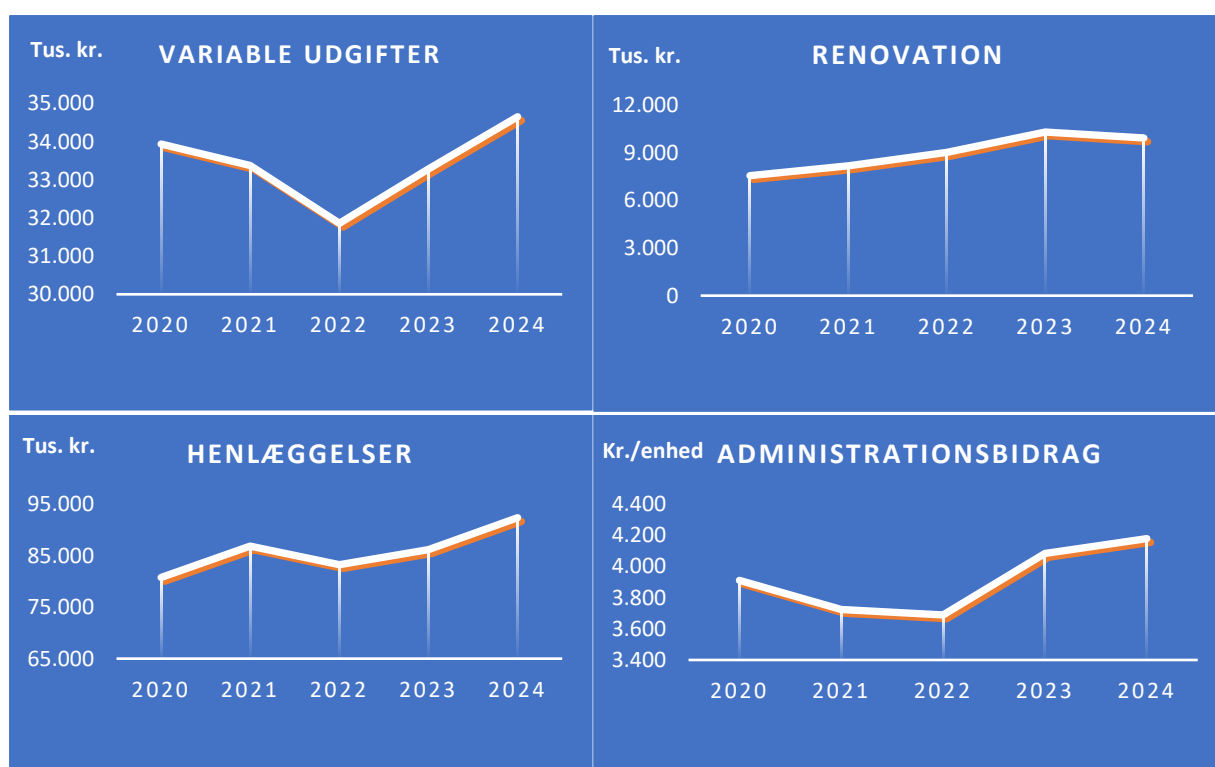
Note: "+" er udtryk for et overskud, mens "-" er udtryk for et underskud

Udvikling i udgifter, henlæggelser og administration

Nedenfor fremgår udviklingen for en række centrale udgiftsposter: Variable udgifter (primært renholdelse og alm. vedligeholdelse), renovation, henlæggelser og administration. De variable udgifter består primært af renholdelse og vedligehold og var på 34,7 mio. kr. i regnskab 2024.

Afdelingernes samlede henlæggelser var ultimo 2024 på 92,4 mio. kr. Administrationsbidraget var på 4.179 kr. pr. lejemålsenhed i 2024, mens nettoadministrationsudgiften pr. lejemålsenhed i regnskabet for 2024 endte på 4.479 kr.

I 2024 udgjorde udgifterne til renovation 9,9 mio. kr. Renovationsordningen håndteres af Glostrup Forsyning og udgiftsudviklingen følges nøje.



Administrationsbidraget er et udtryk for, hvordan selskabet drives og fastsættes ud fra det kommende års budgetterede udgifter i selskabet. Landsbyggefondens (LFB) sammenligner løbende Glostrup Boligselskabs administrationsbidrag med andre boligorganisationer, som ud fra størrelse og beboersammensætning er sammenlignelige. LFB's seneste tal er fra 2023 og her klarer Glostrup Boligselskab pænt. Selskabets bidrag er 14% lavere end de sammenlignelige selskaber. Det skal dog bemærkes, at der kan være forskelle mellem selskaberne i forhold til, hvad der indeholdes i administrationsbidraget, som kan spille ind.

I bekendtgørelse om drift af almene boliger fremgår af kapitel 14, at der en gang årligt skal ske gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand, såkaldt PPV (planlagt periodisk vedligeholdelsesplan). Planerne skal pr. 1. januar 2024 omfatte mindst de kommende 30 år, og størrelsen på afdelingernes henlæggelser fastsættes på baggrund af PPV'en, jf. § 63 stk. 2 i driftsbekendtgørelsen.

For at understøtte arbejdet med robuste vedligeholdelsesplaner og sikre korrekte henlæggelser er etableret Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) under LBF. Der er kun i ganske begrænset omfang blevet registreret til DCAB og i 2024 er ingen PPV blevet indregistreret for Glostrup Boligselskab, selvom planerne naturligvis er udarbejdet. Korrekte fremadrettede indberetninger vil være et fokuspunkt, som der vil ske tilbagemelding på i kommende forvaltningsrevisioner.

På samme måde som med administrationsbidraget sammenligner LBF størrelsen på Glostrup Boligselskabs henlæggelser med andre sammenlignelige boligorganisationer. LBF fastsætter et niveau for henlæggelser, som kræver opmærksomhed (orange) og et kritisk niveau (rød), som kræver handling. Det ses, at særligt henlæggelserne i afdeling 9 ifølge LBF's opgørelse er for lave. Det kan dog generelt konstateres, at henlæggelserne i afdelingerne generelt er lavere end benchmark-niveauet, og udgør et vigtigt opmærksomhedspunkt.



Stadionkvarteret



Rødkælkevej



Lindeskoven

Afdeling	Henlæggelser (kr./lejemål)	2022		2023	
		Beløb	Benchmark	Beløb	Benchmark
1, Ndr. Ringvej/Vestervej	Opsamlede	24.584	40.510	28.933	40.470
	Årets	11.508	11.615	12.302	12.419
6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	Opsamlede	37.552	60.834	45.382	62.104
	Årets	12.057	16.532	11.364	17.303
8, Hovedvejen	Opsamlede	59.321	60.834	45.797	62.104
	Årets	20.896	16.532	22.015	17.303
9, Stadionkvarteret	Opsamlede	26.645	58.335	24.274	56.915
	Årets	7.385	15.271	7.508	15.913
20, Rødkælkevej	Opsamlede	22.448	66.269	24.218	64.582
	Årets	21.244	17.897	22.021	18.734
29, Stenager	Opsamlede	29.817	51.189	38.532	49.669
	Årets	16.583	13.180	20.603	13.147
30, Granskoven	Opsamlede	29.387	47.294	31.937	45.139
	Årets	18.687	11.758	19.318	12.372
31, Gadager	Opsamlede	22.191	47.294	23.694	45.139
	Årets	10.963	11.758	13.262	12.372
32, Lindeskoven	Opsamlede	27.540	47.294	28.575	45.139
	Årets	11.453	11.758	12.069	12.372
38, Sydvestvej	Opsamlede	22.320	42.936	38.314	38.961
	Årets	13.000	10.661	13.000	12.084
49, Stenager 6	Opsamlede	12.267	40.510	21.307	40.470
	Årets	14.565	11.615	13.033	12.419
50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej	Opsamlede	16.919	26.554	24.020	25.907
	Årets	12.903	7.643	12.903	7.697
33, Birke/Bøgskoven	Opsamlede	25.359	47.294	31.246	45.139
	Årets	10.685	11.758	10.786	12.372
37, Egeskoven	Opsamlede	66.125	47.294	40.686	45.139
	Årets	14.583	11.758	13.542	12.372

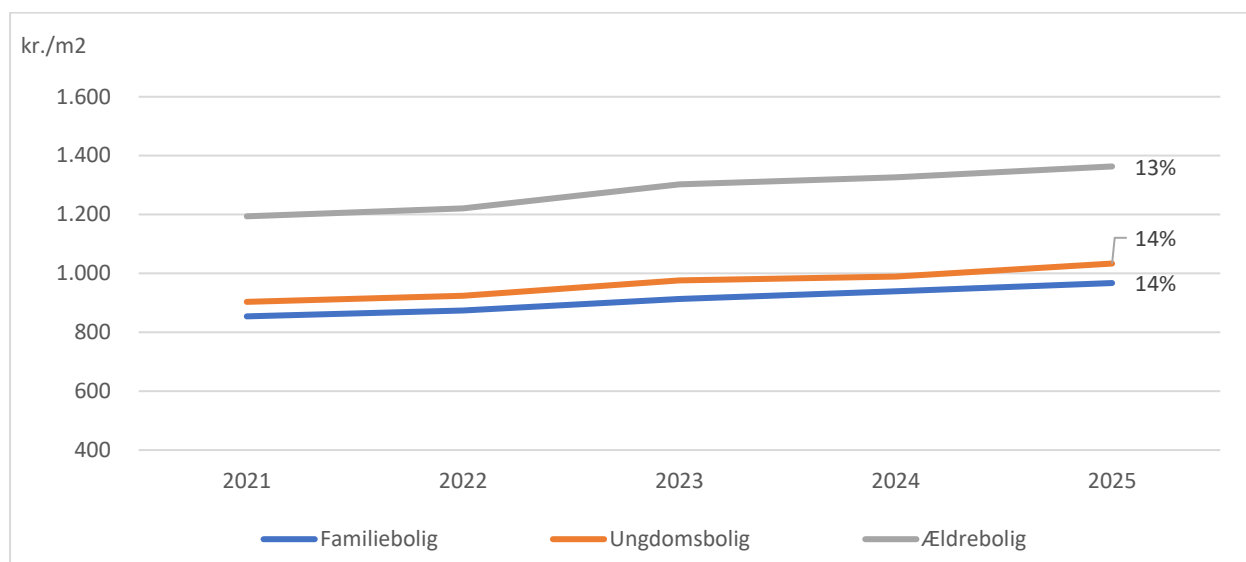


Stadionkvarteret

Husleje, fraflytning og effektivitet

I formålsbestemmelsen § 5 i lov om almene boliger fremgår det, at almene boligorganisationer skal stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje.

Huslejen for de tre forskellige boligtyper de seneste 5 år er steget med ca. 14%, jf. figuren. Dette svarer til stigningen i nettoprisindekset i den tilsvarende periode.



Kilde: LBF's datavarehus.

Nedenfor fremgår huslejen opgjort i kr./m2 for de respektive afdelinger opgjort 1. april det pågældende år. Gennemsnittet for alle afdelingerne er pr. 1. april 2025 på 980 kr./m2.

Afdeling (husleje kr./m2)	2021	2022	2023	2024	2025
1, Ndr. Ringvej/Vestervej	820	836	861	875	895
6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	856	858	907	908	938
8, Hovedvejen	543	543	864	895	946
9, Stadionkvarteret	848	860	892	929	929
20, Rødkælkevej	691	722	759	761	867
28, Lilliendalsvej	1.195	1.195	1.448	1.533	1.571
29, Stenager	978	1.017	1.045	1.076	1.104
30, Granskoven	930	959	978	1.002	1.033
31, Gadager	814	840	894	928	956
32, Lindeskoven	987	1.039	1.055	1.081	1.129
38, Sydvestvej	1.214	1.255	1.345	1.345	1.386
49, Stenager 6	1.204	1.259	1.298	1.298	1.335
50, Ungdomsboligerne Bryggerg.	1.089	1.089	1.174	1.174	1.219
33, Birke/Bøgskoven	961	972	1.004	1.018	1.044
37, Egeskoven	967	967	970	992	1.103
Gennemsnit	865	886	925	952	980

Kilde: LBF's datavarehus.

Fraflytning er et vigtigt fokusmål fordi en høj fraflytning kan måske være et udtryk for en bagvedliggende utilfredshed og at noget ikke er som det skal være. Imidlertid vil der også være en naturlig høj fraflytning fra ungdomsboliger. Nedenunder ses det seneste års fraflytninger for perioden april 2024-marts 2025. Fraflytningsprocenten varierer meget mellem afdelingerne, hvor der fx er en naturlig høj fraflytning fra ungdomsboligerne på Bryggergårdsvej og Birke/ Bøgeskoven samt fra ældreboligerne på Stenager.

Afdeling	Størrelse	Antal	Pct.
1, Ndr. Ringvej/Vestervej	126	13	10,3
6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	88	9	10,2
8, Hovedvejen	66	9	13,6
9, Stadionkvarteret	1.113	96	8,6
20, Rødkælkevej	193	11	5,7
28, Lilliendalsvej	24	5	20,8
29, Stenager	199	17	8,5
30, Granskoven	132	12	9,1
31, Gadager	187	7	3,7
32, Lindeskoven	203	17	8,4
38, Sydvestvej	2	0	0,0
49, Stenager 6	30	8	26,7
50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej	31	8	25,8
33, Birke/Bøgeskoven	248	53	21,4
37, Egeskoven	48	2	4,2
Total	2.690	267	9,9

Kilde: LBF's datavarehus.

LBF benchmarker boligorganisationernes fraflytningsmønstre. For Glostrup Boligselskab fremgår det, at på nær Granskoven, Lindeskoven, Bryggergårdsvej og Birke/Bøgeskoven, lå fraflytningerne for de øvrige afdelinger i 2024 lavere end for sammenlignelige boligselskaber.

Afdeling	Type	2022		2023	
		Pct.	Benchmark 	Pct.	Benchmark
1, Ndr. Ringvej/Vestervej	Familieboliger	4,4	10,4	5,6	10,3
	Ældreboliger	13,9	20,0	5,6	20,0
6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	Familieboliger	5,7	10,4	5,7	10,3
8, Hovedvejen	Familieboliger	16,4	10,4	9,0	10,3
9, Stadionkvarteret	Familieboliger	6,0	10,4	9,7	10,3
20, Rødkælkevej	Familieboliger	6,2	10,4	6,2	10,3
29, Stenager	Familieboliger	5,5	10,4	10,1	10,3
30, Granskoven	Familieboliger	6,1	10,4	13,6	10,3
31, Gadager	Familieboliger	2,1	10,4	4,8	10,3
32, Lindeskoven	Familieboliger	5,8	10,4	10,4	10,3
	Ungdomsboliger	33,3	40,0	33,3	37,8
38, Sydvestvej	Familieboliger	0,0	10,4	0,0	10,3
49, Stenager 6	Ældreboliger	20,0	20,0	13,3	20,0
50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej	Ungdomsboliger	25,8	40,0	41,9	37,8
33, Birke/Bøgeskoven	Familieboliger	8,8	10,4	14,6	10,3
	Ungdomsboliger	25,0	40,0	37,5	37,8
37, Egeskoven	Familieboliger	16,7	10,4	10,4	10,3

Kilde: LBF's datavarehus.

Effektiviseringsaftalen som Boligministeriet, KL og BL aftalte tilbage i 2020 omhandler perioden 2021-26 med et mål om, at branchen samlet skal opnå en besparelse på kr. 1,8 mia. realiseret med 2026-regnskaberne. Ud af de kr. 1,8 mia. forventes der en besparelse på kr. 300 mio. på energieffektiviseringer. Herudover nedbringes det samlede beløb med yderligere kr. 300 mio. som blev indfriet af den opnåede merbesparelse i den forrige besparelisesperiode som løb fra 2016-2020.

Nedenfor fremgår LBF's opgørelse af effektiviseringstal for Glostrup Boligselskab de seneste to regnskabsår. Selskabets effektivitet er faldet fra 2022-23, hvilket er utilfredsstillende.

Effektivitetsudviklingen udgør et fast fokuspunkt i forvaltningsrevisionen.

Afdeling	2022				2023			
	Organisation	Afdeling	Kommun	Region	Organisation	Afdeling	Kommun	Region
1, Ndr. Ringvej/Vestervej	84,0	86,4	82,5	80,6	80,7	83,2	81,2	81,1
6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej	84,0	89,3	82,5	80,6	80,7	85,1	81,2	81,1
8, Hovedvejen	84,0	93,2	82,5	80,6	80,7	77,6	81,2	81,1
9, Stadionkvarteret	84,0	95,1	82,5	80,6	80,7	86,6	81,2	81,1
20, Rødkælkevej	84,0	83,6	82,5	80,6	80,7	82,2	81,2	81,1
29, Stenager	84,0	79,6	82,5	80,6	80,7	82,3	81,2	81,1
30, Granskoven	84,0	90,5	82,5	80,6	80,7	85,1	81,2	81,1
31, Gadager	84,0	94,3	82,5	80,6	80,7	95,8	81,2	81,1
32, Lindeskoven	84,0	98,0	82,5	80,6	80,7	94,7	81,2	81,1
38, Sydvestvej	84,0	91,8	82,5	80,6	80,7	100,0	81,2	81,1
49, Stenager 6	84,0	65,0	82,5	80,6	80,7	59,3	81,2	81,1
50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej	84,0	57,5	82,5	80,6	80,7	58,9	81,2	81,1
33, Birke/Bøgeskoven	84,0	74,6	82,5	80,6	80,7	82,4	81,2	81,1
37, Egeskoven	84,0	95,0	82,5	80,6	80,7	77,0	81,2	81,1

Kilde: LBF's datavarehus. Grøn: Meget effektiv, Gul: Plads til forbedring og Rød: Der skal gøres en indsats.

4. Andre nedslag i selskabets aktiviteter

Renovation

Boligselskabet har ingen indflydelse på prisen for renovation. Vi har, sammen med de øvrige boligselskaberne i Glostrup Kommune, et stærkt ønske om at der afregnes efter vægt.

Vægtafregning vil samtidig være en motivationsfaktor til en optimal kildesortering og dermed øget bæredygtighed. Arbejdet med renovation har fyldt meget i året, som det også fremgår af den politiske beretning.

Forsikringer

Forsikringer for alle afdelinger blev ændret i 2023 efter udbud. Der vil først ske fornyet udbud i 2026. Vores medarbejderpension for medarbejdere omfattet af HK-overenskomsten har været i udbud og der er pr. 1. maj 2025 skiftet fra Velliv til PFA, som bl.a. har bedre dækninger, lavere administrationsomkostninger og forøget andel til opsparing.

Formueforvaltning

Målsætningen for formueforvaltningen er at sikre Glostrup Boligselskab og vores afdelinger får den bedst mulige forrentning af de opsparede midler. Nye regler fra 2023 betyder, at der både kan investeres i obligationer og aktier, hvilket med overvejende sandsynlighed vil give et forøget afkast.

Risikoen ved aktieinvesteringer er større, og af samme grund af der lagt begrænsninger på. Det undersøges i 2025 om der skal ændres i selskabets investeringspolitik og en egentlig politik, skal være på plads senest i april 2028.

Beboerundersøgelser

At måle på beboernes tilfredshed med de ydelser de får fra boligselskabet, er et vigtigt ledelsesværktøj når der skal prioriteres indsatser, kvalitet og om vi lever op til de politiske målsætninger. Målingerne har i mange år været manuelle, men i 2023-2024 tog man skridt til at få det digitaliseret. Det er desværre endnu ikke lykket at finde en god digital metode at måle beboertilfredshed ved bl.a. ny-indflytning, istandsættelsesarbejder, administrativ kontakt mm. Så snart vi har mulighed for elektronisk kommunikation med beboerne vil vi få gang i tilfredshedsundersøgelserne igen.

Undersøgelser af samarbejdet/trivslen i beboerdemokratiet

En trivselsundersøgelse fra foråret 2024 blandt afdelingsbestyrelserne viste en samlet gennemsnitsscore på 3,3 ud af 5, hvilket er over middel men under den politiske målsætning på 4. Undersøgelsen peger på behov for styrket samarbejde især på tværs af forskellige fora, bedre kommunikation og øget støtte til bestyrelsesarbejdet. Det vil der blive fulgt op på i den kommende tid, hvor der efter ønske fra Organisationsbestyrelsen skal ses på mulighed for flere samarbejds møder, styrket introduktion af nye medlemmer, skærpet fokus på god dialog og bedre information til beboerne. Der gennemføres en opfølgende undersøgelse i 2026.

Håndværkere og indkøb

For Glostrup Boligselskab er det vigtigt, at også eksterne håndværkere leverer arbejde af høj kvalitet og med en høj grad af serviceforståelse både overfor beboerne og boligselskabet.

Vi påser, at vores tilknyttede håndværkere leverer arbejder til tiden, i den kvalitet vi beskriver og forventer samt til den rigtige pris. Vi har i 2024/2025 forhandlet nye aftaler med gulvfirma, malerfirma og rengøringsfirma og samtidig drøftet kvaliteten på slutarbejdet. Vi har gennemført en omstrukturering og indhentet tilbud på hårde hvidevarer, som giver bedre arbejdsgange og hurtigere leverancer. På indkøb af VVS- og el-artikler har vi udbygget eget lager, som betjenes af medarbejdere via en app som giver dag til dag leverancer af varer i genanvendelige materialer.

Vi har taget de første spæde skridt med at sætte fokus på indkøbspolitikken i 2024. Medarbejdere og ledelse har deltaget i de første netværks møder/kurser hos BL og det fortsætter i 2025.

5. Medarbejdere

Kort efter repræsentantskabsmødet i 2024 fratrådte direktøren og økonomichefen, hvilket gav bestyrelsen anledning til gentænke, hvilke kompetencer, der var behov for i ledelsen af boligselskabet. Med 2 nye ledere på plads i løbet af vinter/forår er der i perioden arbejdet med at skabe mere transparente processer, mere dialog både formelt og uformelt og en gennemgang og fornyelse af de administrative forretningsgange. Medarbejderne bidrager kontinuerligt til de forandringer der gennemføres, da det er medarbejdernes kompetencer der er afgørende for, hvilke mål vi kan sætte og nå. For at styrke samarbejdet på tværs holdes der medarbejdermøder for alle jævnligt og der løses arbejdsopgaver i tværgående arbejdsgrupper, hvor det giver mening, fx ift.

GDPR og de politisk fastsatte målsætninger. I arbejdsmiljøudvalget og virksomhedsnævnet er et konstruktivt samarbejde om at vedligeholde og udvikle selskabet som en attraktiv arbejdsplads med plads til forskellighed. Det fælles mål for alle kolleger, er at levere god service af høj kvalitet til beboere, beboerdemokrater og samarbejdspartnere.

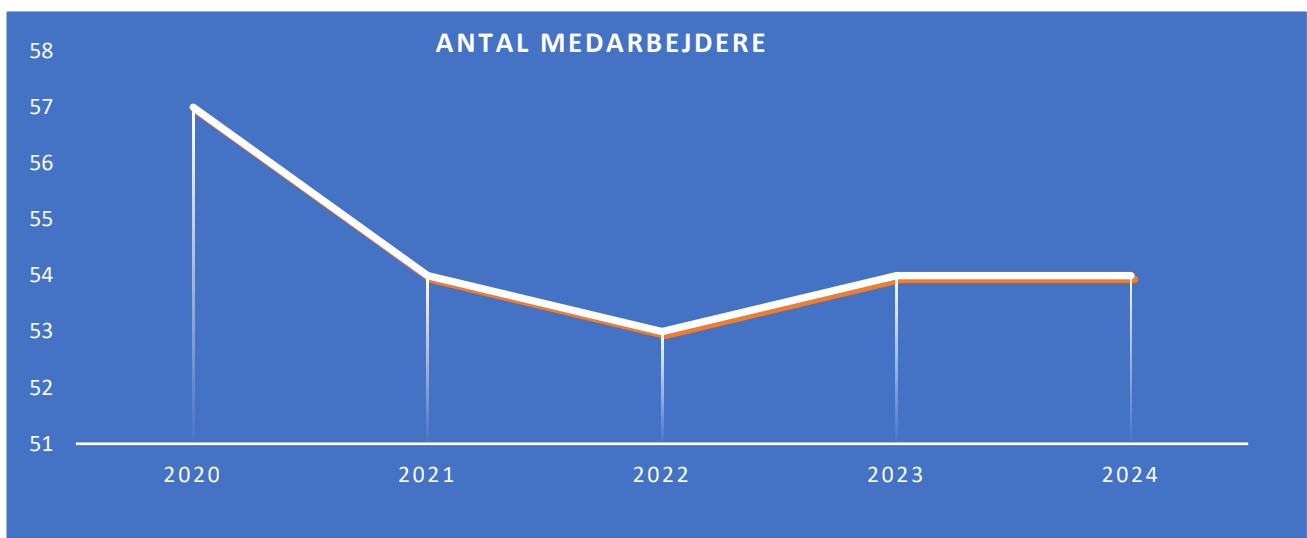
Vi besluttede i 2023, at vi i drift og administration vil kendes på:

- 1) Troværdighed
- 2) Motiverende
- 3) Udviklende

Og vi har arbejdet med især Troværdighed i perioden. Vi vil inden sommeren 2026 tage hul på at få udviklet et egentligt værdisæt, som det også fremgår af målsætningsprogrammet.

Den største udgiftspost i selskabets budget er personaleomkostninger.

Nedenfor fremgår udviklingen i antallet af medarbejdere i selskabet fra 2020-24. Antallet er opgjort den 31.12. Med udgangen af 2024 var der ansat 54 medarbejdere direkte ansat i selskabet, hvilket svarer til niveauet i 2023. Det skal bemærkes, at der derudover var to ansatte under helhedsplanen for afdeling 33 Birke/Bøgeskoven og finansieret af denne.





Medarbejdere maj 2025