



# Beretning for 2007-2008

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde i perioden 2007 - 2008

## „Larmende“ tavshed

*Boligpolitik står ikke længere øverst på den politiske dagsorden.*

*Det er ikke kun et problem for de mindrebemidlede, men også et middelklasseproblem.*

## Behov for reformer

*Der er historisk få 18- til 29-årige unge i disse år. Om 10 år vil der være 100.000 flere unge i denne aldersgruppe, end der er i dag.*

*Dette foto indgår i kampagnen "Bliv skrevet op til en bolig i tide", der henvender sig til fire grupper:*

**De unge**  
**Børnefamilien**  
**Seniorer**  
**De ældre**

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger selskabets ledelse hermed beretning for perioden juni 2007 til juni 2008. Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

I sidste års beretning forudsagde bestyrelsen, at meget tyder på, at den almene boligs fremtid og dermed fremtidige rammebetingelser for Glostrup Boligselskab vil blive ændret i det kommende år. Vi tog fejl.

Sidste år på samme tid var der grøde i debatten. Regeringen havde nedsat et udvalg, der skulle fastlægge sektorens fremtid, og Socialministeriet havde udgivet en embedsrapport med opstilling af tre modeller for en ændret styring. Boligselskabernes Landsforening udsendte et debatoplæg med krav til mere retfærdige fonde og finansiering. Kommunernes Landsforening havde udarbejdet et spændende oplæg til reform, hvor der blev peget på en mål- og rammestyring, der skulle erstatte statens nuværende detailstyring.

Siden har der været en „larmende“ tavshed. Boligpolitik står ikke længere øverst på den politiske dagsorden.

Det er ikke fordi, der ikke er behov for reformer. Vi står fortsat overfor store udfordringer, som skal løses.



*I Glostrup Boligselskab er vi positive overfor en model med ramme- og målstyring, men vi advarer imod, at den nuværende detailstyring erstattes af en bureaukratisk målstyring, hvor alt ned til mindste detalje skal måles og vejes*

De unge  
**Børnefamilien**  
Seniorer  
De ældre

Der er et stort behov for investeringer i fremtidssikring af de ældre boligafdelinger, og der er et stort behov for en finansieringsreform samt forenklede og mere frie regelsæt for styring af boligsekskabernes virke.

Desuden er det et stort problem, at boligselskaberne ikke længere kan opføre nye almene boliger i Hovedstadsområdet inden for de rammer, der er fastsat.

Det er ikke kun et problem for de mindrebemidlede, men også blevet et middelklasseproblem. Det er ved at drive helt uundværlige grupper af mennesker ud af hovedstadsområdet - faglærte arbejdere, lærere, pædagoger, sygeplejersker og politibetjente. De bosætter sig så langt væk, at flere af disse for samfundet vigtige nøglemedarbejdere ikke længere orker at pendle ind til hovedstadsområdet.



**Flere unge og ældre på boligmarkedet**

Dertil kommer, at flere unge på boligmarkedet kan blive en boligpolitisk udfordring om ganske få år. Det viser en undersøgelse fra Velfærdsministeriet. Der er historisk få 18- til 29-årige unge i disse år. Om 10 år vil der være 100.000 flere unge i denne aldersgruppe, end der er i dag.

Den helt store udfordring er imidlertid, at fremskrivninger af befolkningsudviklingen viser, at antallet af over 65-årige vil stige mere end en 1/2 million mennesker over de kommende 30 år.

## Ny lov om realkreditlån

Nye regler om SDO-lån betyder krav om øget kommunal garanti.

Samtidig kan vi forvente, at fremtidens ældre stiller langt større krav til deres bolig og til boligområderne. Det skyldes tidsånden i retning af individualisering og ikke mindst den stigende velstandsudvikling.

I en pjece om fremtidens boligpolitik for ældre foreslår Palle Simonsen, Formand for Ældreboligrådet, at vi seriøst indretter os på denne store udfordring blandt andet ved at seniorer og ældre lettere skal kunne realisere deres boligønske om at flytte i en almen bolig.

Den eneste betydningsfulde nye lovgivning på vores område i denne repræsentantskabsperiode er ændring af lov om finansiel virksomhed.

Den nye lovgivning giver realkredit- og pengeinstitutter adgang til at yde lån på basis af særligt dækkende obligationer. Reglerne betyder en liberalisering af det danske marked for udlån ved at pengeinstitutterne nu også får mulighed for at udstede obligationer.

Almenboligloven er tilpasset de nye regler, og ændringerne ser umiddelbart ikke ud til at være en fordel. Lovgivningen betyder, at långivere typisk er tvunget til at stille krav om større kommunal garanti for belåning såvel ved nybyggeri som ved større renoverings- og forbedringsarbejder.

Ved belåning af det almene nybyggeri har realkreditinstitutterne hidtil værdisat ejendommen til den godkendte anskaffelsessum.

Efter de nye regler skal nybyggeri ansættes til markedsværdien, der tager udgangspunkt i ejendommens lejeindtægter, driftsudgifter og en investors forventede afkastkrav. Det får ingen betydning for lånets størrelse, som fortsat udgør 84 pct. af den godkendte anskaffelsessum.



De unge  
Børnefamilien  
**Seniorer**  
De ældre



De unge  
Børnefamilien  
Seniorer  
**De ældre**

*I Glostrup Boligselskab håber vi ikke, at de skærpede krav til kommunal garanti, vil give anledning til færre kommunale godkendelser af låneoptagelser til renoverings- og forbedringsarbejder. Finansieres disse arbejder med almindelige banklån vil det betyde stigende huslejer og udgifter til individuel boligtilskud.*

Den kommunale garanti omfatter i dag den del af lånet, der har sikkerhed ud over 60 pct. af markedsværdien i stedet for hidtil ud over 65 pct. af den godkendte anskaffelsessum.

Det vil i flere tilfælde medføre øgede krav om kommune-garanti.

Ved belåning af ejendommene til større renoveringer og forbedringsarbejder er kravene til den kommunale garanti blevet skærpet endnu mere.

Ejendommen værdiansættes som hidtil til markedsværdien, men den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har sikkerhed ud over 60 pct. af markedsværdien i stedet for som hidtil ud over 80 pct.

I forarbejderne til loven angives, at det forøgede garanti-omfang ikke forventes at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielsen af ydede garantier forventes at forekomme yderst sjældent.

Glostrup Boligselskabs afdelinger er så eftertragtede og har en solid økonomi, så behov for indfrielse af garanti virker helt usandsynlig.

Det skal også understreges, at garantistillelsen ikke medtages i kommunens likviditetsoversigt, hvilket er en udpræget misforståelse i følge realkreditinstitutterne.



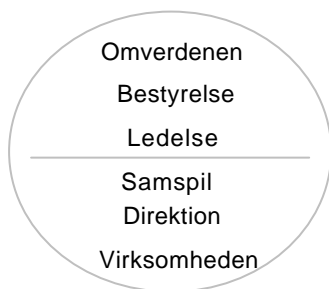
*Velfungerende boligområder - som Glostrup Boligselskab har - er en mangelvare. Men vi skal hele tiden investere, så afdelingerne lever op til nutidens krav. Senest har de fleste af afdelingerne etableret fiber direkte ind i den enkelte bolig og Hvissinge Net er etableret og forbundet med en fiber til Glostrup Net.*

I Glostrup Boligselskab håber vi ikke, at de skærpede krav til kommunal garanti, vil give anledning til færre kommunale godkendelser af låneoptagelser med pantsætning til renoverings- og forbedringsarbejder.

Finansieres disse arbejder med almindelige banklån, vil det betyde stigende huslejer og udgifter til individuelle boligtilskud.

## Stor aktivitet i Glostrup Boligselskab

Ydelsen af Glostrup Boligselskabs kerneydelser skal fortsat være i fokus.



## Bestyrelsen

Mens der har været politisk stilhed på samfundsmæssig plan omkring boligpolitik og rammerne for selskabets virke, har denne repræsentantskabsperiode bestemt ikke været kendetegnet ved, at Glostrup Boligselskab er stagneret. Flere projekter er gennemført eller på tegnebrættet for at fremtidssikre selskabet som en moderne serviceorganisation og vores boligområders fortsatte konkurrenceevne.

### Vigtige kerneydelser for Glostrup Boligselskab

- Velvedligeholdte boligområder med god renholdelse
- Trygge boligområder med godt naboskab
- Velfungerende beboerdemokrati
- Levende boligområder med sociale aktiviteter
- Tidssvarende boliger
- God økonomi
- Godt samarbejde med kommune og andre interessenter.

Glostrup Boligselskab er karakteriseret ved et godt samarbejde mellem bestyrelsen, som er forankret i virksomhedens omverden og den administrative ledelse, der er forankret i virksomheden selv.

I Glostrup Boligselskab har vi hele tiden søgt at være i balance mellem de to retninger, og det vil vi arbejde systematisk med at fastholde og udbygge i den kommende repræsentantskabsperiode.

Der er fortsat stor kontinuitet i bestyrelsens sammensætning og arbejde, og på besætningen af nøgleposterne i administrationen har der ikke været ændringer.

Året har desuden været karakteriseret ved, at bestyrelsen har haft mange sager til behandling repræsentantskabsperiode. I denne beretning vil de vigtigste blive nævnt.

## Bestyrelsen for Glostrup Boligselskab

Søren Heick	Østre Lindeskov 64	Formand
Edna Larsen	Sportsvej 15, st.th.	Næstformand
Peter Jakobsen	Gyvelvej 2, st.tv.	
Ole Hammer	Sportsvej 21, 1.tv.	
Ulla Abrahamsson	Stenager 51	
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	
Gert Jensen	Birkeskoven 144	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Lise Henriksen	Tværvej 4	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Sonnie Odby	Hegnet 3, st.th.	Medarbejderrepræsentant

## Ny facade og kampagne

Glostrup Boligselskab har fået ny facade til Boligbutikken på Bryggergårdsvej. Den gamle facade var efterhånden nedslidt, og vi har længe ønsket at kunne betjene vores kunder i moderne rammer. Vi er også glade for at få opfyldt vores ønske om handicapvenlige adgangsforhold.

I vores vinduer er sat nye standere op, hvor det gennemgående tema er opfordringen:

### BLIV SKREVET OP TIL EN BOLIG I TIDE

Igennem et livsforløb ændrer boligbehovet sig. Problemet er imidlertid, at mange mennesker ikke er skrevet op til en bolig i tide, og man kan ikke komme lige ind fra gaden og få en bolig. Dertil er vores boliger alt for eftertragtede. Vi møder dagligt borgere, som fortryder, at de ikke er blevet opnoteret i tide, og det gælder også beboere, der bor hos os i forvejen.

Med Glostrup Boligselskabs nære historiske tilknytning til 2600 Glostrup har samtlige husstande i postdistriktet modtaget et nyt magasin, hvor kampagnens budskab er blevet understreget og selskabets afdelinger præsenteret.

Vi vil særlig fremhæve, at Glostrup Boligselskab har indført et gavekort, der giver plads på Glostrup Boligselskabs venteliste. Det kan gives til et ungt menneske i alderen 15 til 20 år. Dermed får den unge en større chance for at få en god bolig, når det bliver tid til at flytte hjemmefra.

Det er vores erfaring, at såvel fremtidssikring af vores boligafdelinger, så de også i fremtiden vil være attraktive for de boligsøgende, som robuste ventelister giver en alsidig beboersammensætning. Det har vi i Glostrup Boligselskab i dag, og det ønsker vi også skal være tilfældet i fremtiden.



*Glostrup Boligselskabs nye facade ved Boligbutikken på Bryggergårdsvej*

## Forvaltningsrevision

I Glostrup Boligselskab er det holdningen, at når udøvelse af forvaltningsrevision er et lovkrav, så kan vi lige så godt udvikle det til et brugbart værktøj til styring og ledelse af selskabets virke.

Derfor udarbejder administrationen en særskilt årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision, som supplerer bestyrelsens politiske beretning til repræsentantskabet.

I årsberetningen for selskabets arbejde med forvaltningsrevision gør administrationen status for året, der er gået. Det gælder ikke kun for regnskabsresultaterne, men også for selskabets forvaltningsmæssige udvikling i al almindelighed.

Forvaltningsrevision ligestilles ofte med kritisk revision, hvor det vurderes, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

I moderne selskabsledelse er det i dag almindelig kendt, at det ikke er tilstrækkeligt kun at tage udgangspunkt i økonomiske succeskriterier for at nå et godt resultat.

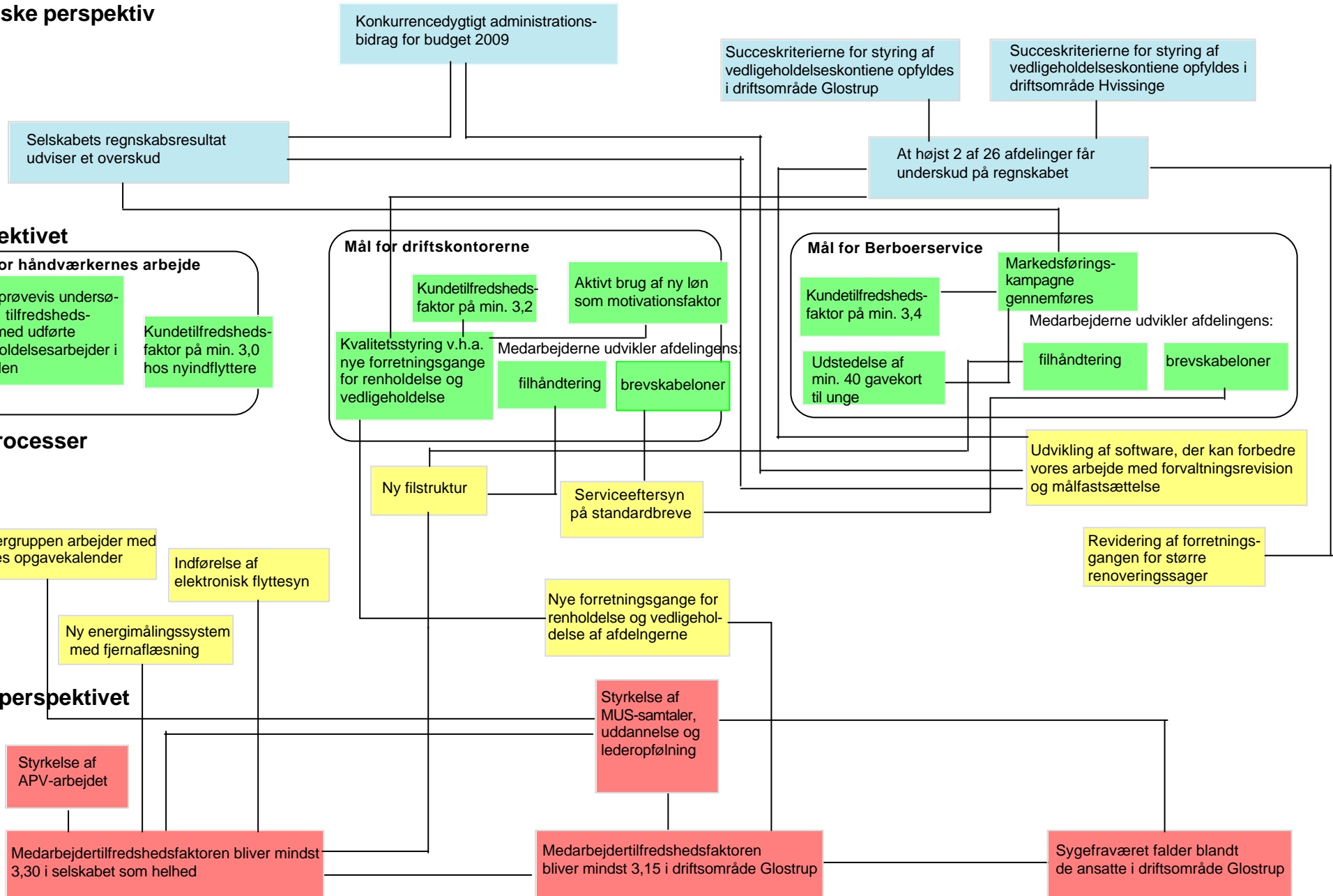
# Balanced Scorecard - Glostrup Boligselskab 2008

## Det økonomiske perspektiv

## Kunde perspektivet

## De interne processer

## Medarbejderperspektivet



Bestyrelsens er fortsat af den opfattelse, at den særlige årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision er et godt ledelsesværktøj til styring af selskabets udvikling. Desuden blev det fremhævet, at den grafiske opstilling af målene for det kommende år giver et godt overblik.

### Egen trækingsret

Bestyrelsen har besluttet 4 kriterier for prioritering af tilskud for en femårig periode til projekter i selskabets afdelinger.

En god selskabsledelse og gode resultater kræver indsigt i kunder, medarbejdere, processer og økonomi og i særdeleshed i deres indbyrdes sammenhænge. Glostrup Boligselskabs arbejde med forvaltningsrevision foregår derfor indenfor rammerne af fire perspektiver:

- De interne processer
- Kundeperspektivet
- Medarbejderperspektivet
- Det økonomiske perspektiv.

I årsberetningen redegøres for, at Glostrup Boligselskab har indfriet langt de fleste af de mål, som vi satte for året 2007. Desuden redegøres for de nye mål for arbejdet i 2008, som for første gang er fremstillet i grafisk form.

Administrationens årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision blev drøftet på bestyrelsens møde i marts måned. Bestyrelsen er fortsat af den opfattelse, at årsberetningen er et godt ledelsesværktøj til styring af selskabets udvikling. Desuden blev det fremhævet, at den grafiske opstilling af målene for det kommende år giver et godt overblik.

Egen trækingsret har været på bestyrelsens dagsorden flere gange i denne repræsentantskabsperiode. Spørgsmålet er særligt interessant, fordi der igen er økonomiske midler i selskabets byggefond at fordele af.

På bestyrelsens møde i oktober måned blev en politik for selskabets egen trækingsret vedtaget. Glostrup Boligselskabs mål er, at de afdelinger som har behov for økonomisk støtte til moderniserings- og forbedrings-sager har mulighed for at få tilskud fra selskabets egen trækingsret. For at sikre, at den disponible andel af trækingsretten tilbydes de afdelinger, der har størst behov for tilskuddet, tildeler organisationsbestyrelsen midlerne efter behov.

Bestyrelsen har besluttet 4 kriterier for prioritering af tilskud for en femårig periode til projekter, der efter reglerne kan modtage et tilskud.

### Reglerne for egen trækingsret

I henhold til „Lov om almene boliger mv.“ § 79 og § 80 yder almene boliger, der er taget i brug før 1. januar 1963, et såkaldt A-indsud til en byggefond i selskabet, som indbetaler indskuddet til Landsbyggefonden.

Herudover yder afdelinger, der er taget i brug før 1. januar 1970 et G-indsud på lignende måde.

En almen boligorganisation har fortrinsret til tilskud fra fonden til forbedrings- og opretningsarbejder i boligorganisationens afdelinger på 60 pct. af de beløb, som selskabets byggefond har indbetalt til Landsbyggefonden.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Der kan ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hoveddistandsættelse og fornyelse af

tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser i henhold til lovgivningen.

Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af de af Landsbyggefonden godkendte rimelige udgifter til de udførte arbejder.

Boligorganisationens bestyrelse træffer beslutning om de forbedrings- og opretningsarbejder, der skal søges iværksat i boligorganisationens afdelinger med tilskud fra Landsbyggefonden. Beslutningen træffes efter forudgående drøftelse med afdelingsbestyrelserne.

Ansøgning om tilskud til et forbedrings- og opretningsarbejde i en afdeling fremsendes af boligorganisationen til Landsbyggefonden med fyldestgørende beskrivelse af det udarbejdede projekt tillige med overslag over udgifterne ved arbejdets udførelse og oplysning om arbejdets forventede igangsætning og afslutning.



*Der er tale om begrænsede midler på ca. 25 mio. kr. over den femårige periode. Bestyrelsen vil prioritere ansøgningerne på sit møde i august måned ud fra de vedtagne tildelingskriterier.*

### **Tilskud til Egeskoven**

*Afdeling 37, Egeskoven er et forsøgsbyggeri. Ifølge bekendtgørelsen gælder særlige dækningsregler for forsøgsbyggeri i Byggeskadefonden. På trods af dette har Glostrup Boligselskab måtte træde til med tilskud fra såvel egen trækingsret som selskabets dispositionsfond, hvis afdelingen ikke skulle komme i alvorlige problemer.*

Fortrinsret ved tildelingen af trækingsretten har afdelinger med akutte økonomiske problemer, hvor huslejekonsekvens af nødvendige moderniseringsopgaver eller større genopretningsarbejder vil kunne betyde udlejningsproblemer i fremtiden.

Der lægges således vægt på, at afdelinger, der har brug for en „håndsrækning“ for ikke at komme i vanskeligheder opprioriteres, men bestyrelsen lægger også vægt på, at der tages højde for boligafdelingernes vilje til opsparing og evne til langsigtet tilrettelæggelse af vedligeholdelse og økonomi.

Afdelingsbestyrelserne har indsendt ansøgninger, og de er ved at blive gennemgået og bearbejdet af administrationen.

Der er tale om begrænsede midler på ca. 25 mio. kr. over den femårige periode. Bestyrelsen vil prioritere ansøgningerne på sit møde i august måned ud fra de vedtagne tildelingskriterier.

I det forløbne år har bestyrelsen bevilget et tilskud fra selskabets egen trækingsret til afdeling 37, Egeskoven på 228.000 kr. Tilskuddet blev givet på baggrund af en - efter selskabets opfattelse - utilfredsstillende afgørelse efter bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden.

Baggrunden for vores anmeldelse til Byggeskadefonden var følgende: Egeskoven er et forsøgsbyggeri. Tilsagnet var knyttet til den af Bygge- og Boligstyrelsen meddelte reservation af boliger til udviklingsprojekter i nybyggeriet. Afd. 37 Egeskoven er et af tre forsøgsprojekter, hvor der blev indgået en aftale mellem Bygge- og Boligstyrelsen og Ecohousegruppen v. KKS Entreprise A/S. Målet for forsøget sigtede mod at nå:

- Billigere boliger i bedre kvalitet
- Konkurrencedygtigt system til eksport
- Brugerindflydelse.



*De omtalte bærende søjler kan skimtes i portgennemgangen. Da der var fare for alvorlige følgevirkninger på tagkonstruktionen iværksattes arbejdet og finansieringen heraf hurtigst muligt med udskiftning af limtræssøjlerne med stålsøjler.*



*Bestyrelsen godkendte ligeledes at dække omkostningerne til udarbejdelse af den byggetekniske rapport via tilskud fra selskabets dispositionsfond, men det ændrer ikke ved, at vi fortsat er uforstående overfor Byggeskadefondens afgørelse i denne sag.*

Målene skulle opnås ved at fremstille husene af relativt lette komponenter af stål, gips og fiberbeton. De lette konstruktioner har medført en del bevægelser i byggeriet, der blandt andet har ført frem til revnedannelser i afdelingens badeværelser.

Bevægelser i gulve og revnedannelser har medført en underskriftsindsamling blandt beboerne „mod byggesjusk“. For at få afdækket problemernes objektive omfang bestilte Glostrup Boligselskab en byggeteknisk rapport hos et rådgivende ingeniørfirma, der først og fremmest skulle beskrive mulige alvorlige skader på grund af byggemetoden – men med en besked om også at være opmærksom på andre mulige byggetekniske problemer i afdelingen.

På baggrund af rapportens konklusioner sendte vi en anmeldelse til Byggeskadefonden. Fonden besigtigede bebyggelsen den 21. marts 2007, og den 31. maj modtog Glostrup Boligselskab svar fra fonden.

Heldigvis satte fonden ikke spørgsmålstejn ved byggeriets stabilitet, og fonden konstaterede, at revnedannelserne ikke er udtryk for et registreret svigt med efterfølgende følgeskader. Derfor afviste fonden skadesdækning på tagkonstruktioner og afdelingens badeværelser.

„Der er ikke deformationer i tagkonstruktionen, og de mindre revnedannelser i badeværelserne betragtes som konstruktionsmæssigt betydningsløse og må i givet fald dækkes af afdelingens vedligeholdelseskonto. Løstsiddende gulvklinker i enkelte badeværelser er ikke af et omfang, som berettiger til forsikringsdækning og må derfor ligeledes dækkes af afdelingens vedligeholdelseskonto.“

Derimod anerkendte fonden registreret svigt i træ søjlerne, der bærer hovedtaget. Årsag til skaderne blev vurderet til at være manglende imprægnering af træ søjlerne og den lille afstand fra søjlefod til fundament/terræn. Søjlerne er desuden placeret meget udsat for vejrliget. Det var fondens opfattelse, at de omhandlede svigt kan henføres til både udførelse og projektering.

KKS Entreprise gik konkurs kort tid før byggeriets færdiggørelse, og derfor var afdelingen på dette punkt dækningsberettiget. Efter fradrag fra opbrugt levetid dækkes udbedringen med et fast beløb på 50.000 kr. inkl. moms. Byggeskadefonden anslog ud fra deres erfaringer, at udbedringen ville koste 300.000 kr.

Ifølge bekendtgørelsen gælder særlige dækningsregler for forsøgsbyggeri. Da det ikke fremgik af svaret fra fonden, at der var taget hensyn til dette i denne sag, forespurgte vi i Byggeskadefonden:

- Om fonden i deres afgørelse i tilstrækkelig grad har taget hensyn til, at der er tale om et forsøgsbyggeri?
- Om fonden helt eller delvist vil betale omkostningerne ved udarbejdelse af byggeteknisk rapport?

Desværre fastholdt fonden deres første afgørelse. Efter en udbudsrunde blev der opstillet et budget på kr. 392.460 kr. Med et fradrag på 50.000 kr. manglede en finansiering på kr. 342.460 kr. Da det er en meget stor uforudset udgift for en afdeling med 48 lejemål, blev det besluttet, at afdelingen ydes et tilskud fra selskabets egen trækingsret på 2/3 af udgiften, hvilket efterfølgende er godkendt i Landsbyggefonden. Bestyrelsen godkendte ligeledes at dække omkostningerne til udarbejdelse af den byggetekniske rapport via tilskud fra selskabets dispositionsfond, men det ændrer ikke ved, at vi fortsat er uforstående overfor Byggeskadefondens afgørelse i denne sag.

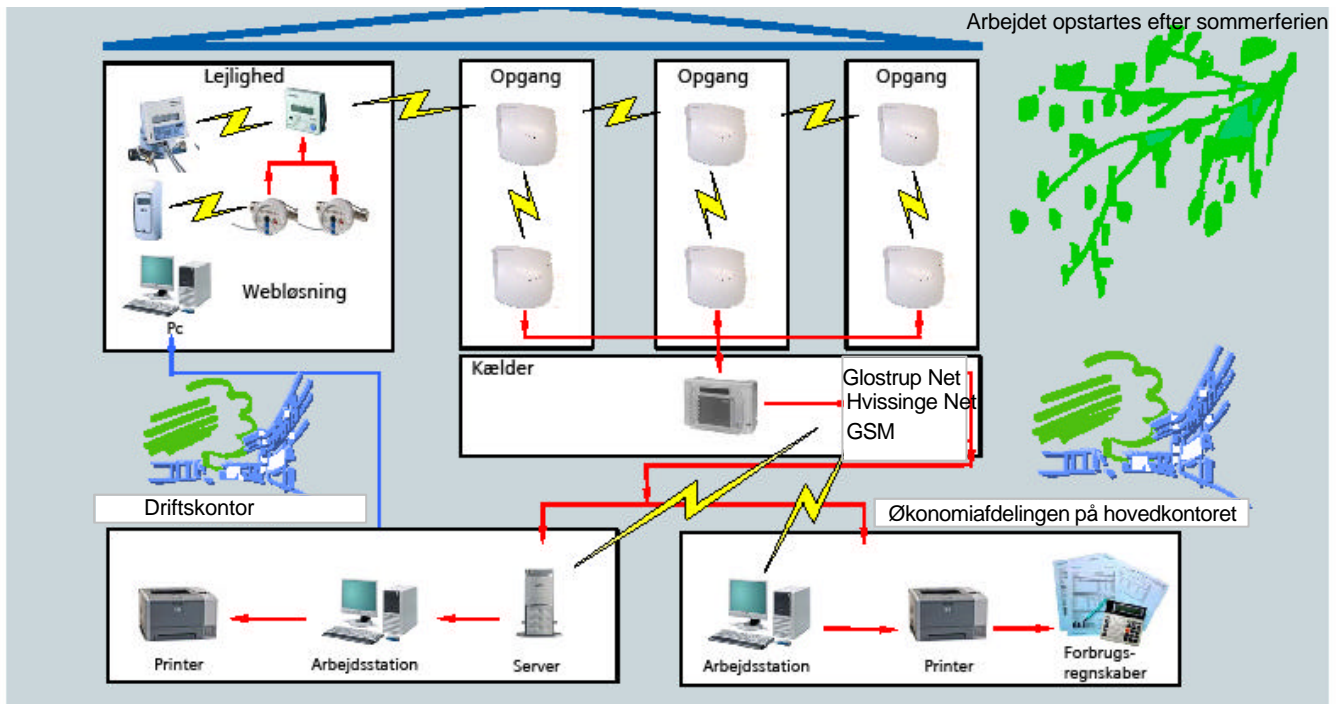
Udskiftningen af limtræssøjlerne med stålsøjler foregår her i foråret 2008.

## Tilskud til fjernaflæsning af energi

Med et tilskud fra selskabets egen trækningsret på ca. 9 mio. kr. til afdelingerne under Glostrup Boligselskab, har selskabet muliggjort, at samtlige af selskabets afdelinger inden årets udgang er forbundet i et intelligent fjernaflæsningssystem.

I de fleste afdelinger udnyttes eksisterende fibernetværk som en del af netværket til fjernaflæsning i første omgang af beboernes varmeforbrug.

# GB FJERNAFLÆSNINGSNETVÆRK



Samtlige afdelinger i Glostrup Boligselskab har besluttet at tilkoble sig til et af Danmarks største trådløse fjernaflæsningssystem i Danmark.

Når fjernaflæsningssystemet er etableret vil det være et af Danmarks største trådløse fjernaflæsningssystemer i Danmark.

Glostrup Boligselskabs afdelinger har på nuværende tidspunkt selvaflæselige elektroniske varmefordelingsmålere, som er 10 år gamle.

Det betyder at batterier og displays er ved at have opbrugt deres levetid. En enkelt afdeling har stadigvæk fordampningsmålere.

Det tidskrævende arbejde med varmeregnskaber har indtil dato foregået således, at beboerne hvert år får omdelt aflæsningskort som returneres i udfyldt stand til boligselskabet. Boligselskabets ansatte indtaster derefter alle data, og varmeregnskaberne kan dannes.

Vi registrerer allerede et kraftigt stigende antal fejlregistreringer og fejlaflysninger. Samtidig oplever vi, at flere og flere skal have hjælp til aflæsningen, hvilket belaster varmestyrernes timeforbrug.

Systemet vil blive opbygget således at hver varmefordelingsmåler bliver placeret på en radiator. Målerne sender periodisk deres målinger til opsamlingsenheder. Disse enheder sender de opsamlede målinger videre enten via mobilnetværk GSM eller via det i forvejen etablerede fibernetværk i GlostrupNet eller HvissingeNet.

Alle oplysninger lagres i en database på serveren og kan til hver en tid hentes frem fx ved behandling af varmeregningsklager. Altså ingen manuel aflæsning, ingen manuel indtastning, ingen manglende aflæsninger, hvilket selvfølgelig medfører mindre arbejde og færre fejl til glæde for både beboere og medarbejdere.

En løsning som denne giver ret til brug af egne trækningsretsmidler, da der er tale om en øget brugsværdi for beboerne og en større mulighed for kontrol af og dermed mulige besparelser på energiforbruget.

Senere kan netværket udbygges til CTS-styring af afdelingernes forbrug af el, vand og varme.

## Selskabets dispositionsfond

*Selv om der er taget højde for selskabets bidrag til helhedsplanerne i Stenager og Lindeskoven vil der være en betragtelig tilvækst i selskabets dispositionsfond, når lånene i Hvis-singe afdelingerne udløber.*



*En velgennemført helhedsplan er gennemført i Stenager ved hjælp af omprioritering af lånene, tilskud fra Landsbygefonden samt selskabets dispositionsfond.*



På bestyrelsens møde i januar måned vedtog bestyrelsen en politik for anvendelse af selskabets dispositionsfond.

I henhold til reglerne om Bekendtgørelse om drift af almene boliger skal en almen boligorganisation foretage henlæggelser til en dispositionsfond. Indtægterne kommer fortrinsvis fra årlige bidrag – p.t. 200 kr. pr. lejemålsenhed – fra boligafdelingerne og fra likvide midler, der fremkommer i forbindelse med uamortiserede lån i selskabets afdelinger.

Dispositionsfondens midler anvendes til at imødekomme tab i selskabet eller selskabets afdelinger, samt at skaffe fornøden kapital til igangsættelse af nye større udviklingsprojekter.

Det er selskabets bestyrelse, der træffer beslutning om anvendelse af fondens midler indenfor lovgivningens rammer.

Selskabets midler i dispositionsfonden vil i de kommende år stige betragteligt. Selv om tilvæksten over de kommende år ikke er ubetydelig, vil der være brug for alle midler for at fremtidssikre selskabets byggerier. Der var enighed i bestyrelsen om, at tilvæksten ikke skal ophobes i selskabets dispositionsfond, men skal ud at arbejde til gavn for afdelingerne og beboerne.

## Glostrup Boligselskabs positivliste

I Glostrup Boligselskab bevilges midlerne ud fra følgende positivliste:

- Ekstraordinære tab ved selskabets drift – eksempelvis kurstab
- Tilskud til afdelinger, hvor det er en forudsætning for Landsbygefondens tilsagn til særlig økonomisk støtte i forbindelse med gennemførelse af en helhedsplan, at selskabets dispositionsfond deltager.
- Tilskud til dækning af ekstraordinært underskud på en af selskabets afdelinger. Tilskuddet gives, hvor bestyrelsen vurderer, at der ikke er tale om bevidst underbudgettering, og hvor der må forudses udlejningsvanskeligheder, hvis afdelingen selv afdrager underskuddet.
- Kortvarige lån til afdelinger, hvor afdelingen har midlertidige likvide problemer i forbindelse med gennemførelse af større fysiske arbejder. Lånets størrelse afhænger af en vurdering af behov og dispositionsfondens størrelse.
- Udlån til gennemførelse af større byggetekniske rapporter og helhedsplaner. I de tilfælde, hvor der mod forventning ikke bliver en byggesag, hvor omkostningerne til forundersøgelserne senere kan finansieres, dækker selskabets dispositionsfond.
- Udlån for etablering af nye boligafdelinger under Glostrup Boligselskab.
- Forebyggende lån og tilskud til "nødlidende afdelinger", hvor der må forudses udlejningsvanskeligheder uden hjælp fra dispositionsfonden.

*Ældrecenteret Sydvestvej.  
I forlængelse af ældrecenteret har  
Glostrup Kommune opført 40 almene  
ældreboliger, der administreres af  
Glostrup Boligselskab.*

*På trods af de senere års udbygning  
på dette vigtige velfærdsområde i  
Glostrup kommune, viser  
befolkningsprognosen, at der fortsat  
vil være behov for et ikke ubetydelig  
antal nye ældreegnede boliger i  
fremtiden.*

## **Ældreboliger**

*Stemmingsbilleder fra rejsegildet på  
afdeling 49, Ældreboligerne Stenager.*



I Glostrup Boligselskab har vi et antal ældreboliger, ligesom der i kommunen i øvrigt er en række ældreboligbebyggelser. Ældreboliger er for personer, som ikke kan klare sig i en almindelig bolig. Boligerne tilbydes ældre over 70 år, som har en varig lidelse eller handicap.

Ældreboligerne administreres af Glostrup Boligselskab, mens tildelingen af en ældrebolig sker ved visitation af Glostrup Kommune. Ansøgningsskema til ældreboliger fås ved henvendelse til *Visitationenheden* på Glostrup Rådhus, hvor borgeren også kan få råd og vejledning.

Blandt Glostrup Boligselskabs almindelige familieboliger findes boliger, som også er velegnede for ældre borgere. Derfor har vi benyttet vores profilkampagne i starten af 2008 til blandt andet at anbefale de af vores beboere, som er begyndt at tænke på at finde en mere velegnet bolig til alderdommen, i god tid at tage kontakt til vores Beboerbutik på Bryggergårdsvej.

I 2007 fik Glostrup Boligselskab en ny boligafdeling - afdeling 49 Ældreboligerne i Stenager. Det lykkedes at gennemføre sagen med en anskaffelsessum under rammebeløbet og budgettet.

I 2007 overtog Glostrup Boligselskab administrationen af de almene boliger i det nye ældrecenter overfor stationen - afdeling 55 - Ældreboligerne Sydvestvej. Glostrup Kommune har ikke færdiggjort det endelige byggeregnskab.

På trods af de senere års udbygning på dette vigtige velfærdsområde i Glostrup kommune, viser befolkningsprognosen, at der fortsat vil være behov for et ikke ubetydelig antal nye ældreegnede boliger i fremtiden.



*Helhedsplanens gennemførelse er fremrykket fra forventet opstart i 2010 til opstart i dette år på grund af en betydelig acceleration af utætheder i afdelingens tage.*

*Der mangler den sidste forhandling med Landsbygefonden om støttens samlede omfang før ansøgning - skema A - kan godkendes på et afdelingsmøde og fremsendes til fondens og kommunens godkendelse.*



### **Helhedsplanen i Lindeskoven**

Lindeskoven er en velfungerende boligafdeling. Afdelingen er imidlertid ramt af en række byggetekniske problemer, som er kostbare at udbedre og derfor svære at finde midler til indenfor rammerne af afdelingens almindelige vedligeholdelseskonti.

På grund af en betydelig acceleration af utætheder i afdelingens tage stillede Landsbygefonden sig positiv til fremrykning af støtte til renoveringsarbejderne ved besigtigelsen den 16. august 2007 på trods af et ikke ubetydeligt pres på fondens begrænsede midler.

En revideret helhedsplan er udarbejdet. De væsentligste arbejder er udskiftning tagbelægningen i hele bebyggelsen, renovering af vinduerne, forbedring af lejlighedernes indeklima, renovering af badeværelsernes gulve og istandsættelse af Bystien.

Huslejekonsekvenserne neutraliseres helt eller delvist ved at arbejderne i overvejende grad finansieres med støttede lån, og at afdelingen er bevilget en fritagelse fra dispositionsfundsforpligtigheden med 50 pct. af ydelsen vedrørende afviklede prioriteter.

Dermed er der frigjort midler i afdelingen fra 2012 på ca. 2,8 mill. kr. til betaling af afdrag og renter til finansiering af genopretningsarbejder i afdelingen.

Arbejderne forventes opstartet efter sommerferien og færdiggjort i løbet af 2009.



*I Glostrup Boligselskab lægger vi stor vægt på, at helhedsplanerne ikke kun indeholder en løsning på byggetekniske problemer, men også betyder et arkitektonisk løft af afdelingen. Som det fremgår af denne illustration fra helhedsplanen udskiftes tagbelægningen med sorte listepaptage, som står godt til afdelingens gule mursten.*

### Helhedsplan Stadionkvarteret 2015

*Det er selskabets største udfordring i mange år.*



*Afdelingen er ved at afslutte en succesfuld forbedring af fællesarealerne til 50 mio. kr. Fællesarealerne skal derfor ikke indgå i helhedsplanen.*

*Stadionkvarteret er primært opført i perioden 1956 til 1965 for skaffe boliger til de mange ansatte på det nyopførte Glostrup Hospital. Siden starten har kvarteret været meget attraktivt med lange ventelister. Mange familier er blevet boende siden indflytningen, og kvarteret kan betegnes som et guldbryllupskvarter. Det gælder dog ikke ved Sportsvej 60 - 62, der i sin tid blev opført som kollegie for de mange unge under uddannelse til sygeplejeske. Helhedsplan 2015 skal sikre, at kvarteret også er attraktivt for næste generation af mere krævende unge familier og seniorer.*

I selskabets største afdeling Stadionkvarteret med 1.235 lejemål oplever vi ligeledes acceleration af utætheder i afdelingens tage med vandskader til følge. Forbruget til reparationer på tagpladerne samt udbedringerne af følgeskaderne beløber sig til en lille million kroner i 2007. Eternitpladerne - skifer eller bølgeplader - er gennemsnitlig ca. 50 år gamle, og restlevetiden er de fleste steder udløbet.

På bestyrelsens møde i oktober måned 2007 besluttede bestyrelsen, at i forbindelse med den snart forestående nødvendig tagudskiftning, at der udarbejdes en helhedsplan for afdelingen, således at tagudskiftningen ses i sammenhæng med andre mulige fremtidige udfordringer og fremtidssikring af boligafdelingen.

Det blev samtidig besluttet, at selskabets dispositionsfond lægger pengene ud til at dække omkostningerne ved udarbejdningen af helhedsplanen, og at dispositionsfonden helt eller delvist dækker udgiften, såfremt der mod forventning ikke vil blive en byggesag til at finansiere forundersøgelserne.



## BEBOERNE I CENTRUM

### Målsætningsprogram 2006-2008

*"I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden, og her er Glostrup Boligselskab en vigtig medspiller. Vi er i fuld gang med store renoveringsprojekter, og det vil vi se mere af fremover. Det kræver, at vi tænker fremadrettet og kreativt, når vi renoverer og udbygger vores boligafdelinger, og det er vigtigt at tænke lidt stort i denne proces."*

*(vedtaget på repræsentantskabsmødet 2006)*

I løbet af 2008 indledes en proces, hvor der tegnes et ønskeligt billede af, hvordan Stadionkvarteret bør se ud i 2015. Målsætningen må være, at Stadionkvarteret fortsat er et attraktivt boligområde om 10 til 20 år, og beboersammensætningen i afdelingen er varieret og mangfoldig og ikke skæv, som vi har set skræmmende eksempler på i andre kommuner.

Derefter udarbejdes en byggeteknisk rapport, og der opstilles mulige arkitektoniske og økonomiske finansieringsmuligheder. Først derefter skal arbejderne prioriteres og godkendes af afdelingsbestyrelsen, afdelingsmødet, selskabets bestyrelse, kommunalbestyrelsen og muligvis Landsbyggefonden.

I første omgang er det vigtigt, at man ikke sætter begrænsninger på ideerne - de økonomiske realiteter skal nok sætte sine begrænsninger senere - her er nogle stikord til en brainstorm - kunne man forestille sig:

- at udnytte afdelingens fortsatte byggeret til at opføre ældreegnede boliger og dermed få indtægter ved grundsalg?
- i et begrænset antal blokke indrette store penthouse lejligheder i to etager?
- en ekstra etage med etablering af elevatoradgang i visse blokke?
- tagterasser og solfangeranlæg på visse blokke?
- en bedre isolering, hvor der er kuldebroer?
- hvad skal der i øvrigt ske med klimaskærmen?
- renovering af afdelingens badeværelser?
- at en del af afdelingens mange 1- rums boliger nedlægges?
- skal der i visse lejligheder ske ændringer af rumfordelingen?
- Haver til stuelejligheder?



Glostrup Hospital ses i baggrunden for afdeling 9, Stadionkvarteret.



## GlostrupNet, HvissingeNet og GB Net



Hovedstationen er placeret i højhuset ved Diget.

### Projekt Hvissinge

*Undersøgelser har vist, at et godt naboskab og tryghed betyder meget for vores vurdering af et boligområde*

### Målsætningsprogram 2006-2008

*Det er ikke alene en god økonomi i vores boligafdelinger samt gode fysiske rammer, der interesserer Glostrup Boligselskab. „Livet mellem husene“ og det gode naboskab er også væsentlige faktorer for trivsel i boligområdet.*

*(vedtaget på repræsentantskabsmødet 2006)*

På et af de felter, hvor Glostrup Boligselskab er i førertrøjen, er vores evne til at tilbyde bolignetløsninger. Et bolignet er et kabelnetværk, der forbinder boligerne i en eller flere afdelinger. Bolignettet giver mulighed for særdeles konkurrencedygtige priser på programpakker til TV/radio, telefoni samt hurtig Internetforbindelse.

I 2003 blev GlostrupNet taget i brug. GlostrupNet dækker i dag ca. 1400 husstande og to afdelinger i driftsområde Glostrup. I beretningsperioden er HvissingeNet, der består af fem afdelinger fra driftsområde Hvissinge blevet etableret med ca. 800 husstande. De to områdenetværk er blevet forbundet med en fiber.

Efter sommerferien vil GB Antenne og KabelNet blive stiftet som en interesseorganisation for de to tilknyttede områdenetværk. De vigtigste opgaver for den nye forening bliver at drive den fælles hovedstation på „højhuset“ ved Diget, og at varetage fælles interesser overfor leverandører af ydelser til netværkene.

Det er vores forventninger, at der er flere afdelinger, som med tiden vil tilslutte sig netværkene. Det er vores erfaring, at netværk efterhånden efterspørges som en lige så naturlig ting som fælles legepladser og vaskerier.

I efteråret 2007 kom administrationen på overarbejde for at udarbejde en ansøgning til Landsbyggefonden om forlængelse af den økonomiske støtte til Projekt Hvissinge.

Den eksisterende støtteordning vedrørende boligsocialt arbejde udløber med udgangen af 2008. Efter møde i fondens bestyrelse blev der givet mulighed for at søge om økonomisk forlængelse i en to-årig periode for årene 2009 og 2010.

Landsbyggefonden beklagede den meget korte ansøgningsfrist, men det var et vilkår, hvis man ønskede yderligere økonomisk støtte under forbedrede økonomiske vilkår.

Sagen har været behandlet i projektets bestyrelse, hvor der var enighed om, at selskabet skulle fremsende en ansøgning, selv om de givne arbejdsbetingelser rent tidsmæssigt var svære.



*I beboerhuset Paraplyen foregår der mange forskellige aktiviteter og fester. Her er det Kitty Ruggaard, der videregiver viden om håndarbejde til næste generation. Kitty gør - sammen med sin mand Henning og mange andre - en stor positiv forskel i det frivillige arbejde.*



*Paraplyen bruges til alle former for arrangementer, her er det til efterårsbal. Hvis der ikke er arrangementer i weekenden udlejes huset til private fester. Huset bliver brugt.*

## **Fleksible udlejningsregler**

*På Rødkælkevej er de store 4-rums rækkehuse på 120 kvadratmeter særdeles attraktive for børnefamilierne. Store familieboliger er en stor mangelvare i Glostrup. Det er vores indtryk, at en del erhvervsaktive borgere flytter til andre kommuner i forbindelse med familieudvidelse.*

De beboervalgte medlemmer af bestyrelsen Søren Heick, Lindskov, Ulla Abrahamsson, Stenager og Tommy Carlsen, Rødkælkevej var af den opfattelse, at selskabet bør forsøge at få yderligere støtte i to år til projektet, når denne mulighed pludselig og uventet var dukket op.

Såvel Lise Henriksen (C) som Peter Sørensen (A) fra kommunalbestyrelsen tilkendegav, at de vil arbejde for fortsat kommunal støtte og engagement i projektet. Vi kan således sandsynligvis forudse bred politisk opbakning bag projektet.

Ud over at videreføre nuværende brede aktiviteter var der enighed om, at der i det kommende arbejde bør lægges ny fokus på igennem frivilligt socialt arbejde at få kontakt til områdets børn og unge ved etablering af en ungdomscafe. Desuden bør der lægges vægt på at inddrage flere frivillige og gerne yngre frivillige i områdets "foreningsarbejde".

Landsbyggefonden meddelte den 11. april 2008 et foreløbigt støttetilsagn på det ansøgte beløb på 1,1 mio. kr. over den toårige periode. Beløbet bevilges under forudsætning af, at samarbejdsaftalen mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab underskrives. Den endelige projektbeskrivelse skal med kommunens påtegning være indsendt senest den 1. november 2008.

Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab indgik en aftale om en række fleksible udlejningsregler for en del år siden, og nu var det på tide at revidere aftalen.



På bestyrelsens møde i marts måned 2008 vedtog bestyrelsen at indstille følgende regler til kommunalbestyrelsens godkendelse:

- Hver 4. ledige familiebolig stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver.
- Hver 4. ledige familiebolig anvises udelukkende til ansøgere på den eksterne venteliste.
- At der ved udlejning af de 129 1-rums boliger på Sportsvej 60-62 gives fortrinsret for enlige unge uddannelsessøgende til hver 2. ledig bolig.
- At lejere i selskabets afdelinger gives fortrinsret på oprykningsventelisten når de, for at flytte til en 2- eller 3-rums bolig afgiver en 4- eller 5-rums bolig.
- De resterende ledige familieboliger anvises til ansøgere på såvel den eksterne venteliste som oprykningsventelisten efter de generelt gældende regler.

## Målsætningsprogram 2006-2008

*“Glostrup Boligselskab er en aktiv og betydningsfuld samarbejdspartner, der skaber sammenhæng i byen og sikrer en balanceret bosætning og det gode liv i forstaden.”*

## Ny lokalaftale



*Ken Jegstrup Axelsen er fællestillidsmand for Klubben af ejendomsfunktionærer i Glostrup Boligselskab.*

## Skærpelse af økonomistyringen

*Forudsætningen for at fastholde Glostrup Boligselskabs afdelinger som velfungerende er en sund økonomi i såvel selskab som afdelinger.*

*Granskovens økonomi er blevet genrejst ved hjælp af et tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen har nu igen overskud på driften.*

- At der kan udstedes boliggarantibevis, som i en periode på 3 år sikrer, at en fraflyttet lejer igen kan få en bolig i Glostrup Boligselskab. Det er forudsat, at en enlig lejer opsiger sin bolig for at flytte i parforhold, eller en pensionist opsiger sin bolig for at flytte i sommerhus.
- At en enlig ansøger kan tildeles en 3-rums bolig, når boligen ikke overstiger 75 kvadratmeter.

Sidstenævnte regel er et forslag til ny aftale i forhold til tidligere godkendte udlejningsregler for Glostrup Boligselskab. I dagens samfund er der et stigende antal enlige, og det gælder også i Glostrup Kommune. Det betyder, at mange enlige - såvel unge som ældre - søger en bolig i Glostrup Boligselskab. Selskabet har få 2-rums boliger af en størrelse, der er tidsvarende til at efterkomme behovet. Det er baggrunden for det nye forslag.

På bestyrelsens møde i januar 2008 tiltrådte bestyrelsen et forhandlingsresultat om en ny lokalaftale frem til den 1. marts 2010. Inden havde Boligselskabernes Landsforening og Ejendomsfunktionærernes Landssammenslutning under Dansk Funktionærforbund blevet enige om en 3-årig overenskomst for 2007 - 2010 med en samlet lønramme på i alt 13,15 pct.

Lokale forhold som udmøntning af rammen for ny løn, nærmere bestemmelse af arbejdstider, arbejdstøj, personalegoder mv. fastsættes i en lokal forhandling med Klubben af organiserede ejendomsfunktionærer, som er beskæftiget ved Glostrup Boligselskab.

På begge sider er der stor tilfredshed med den nye aftale. På den ene side har klubben opnået, at fastholde og udbygge Glostrup Boligselskab, som et selskab med en god personalepolitik. På den anden side opnåede selskabets ledelse, at ny lønpointsystemet ændres, således at der også tildeles bonuspoint til

- Gårdmænd, der kan fremvise velvedligeholdte fælles arealer
- Til varmemestre og ejendomsserviceteknikere, der har efteruddannet sig indenfor, og som har særlige kvalifikationer i forhold til VVS og energistyring.

I bestræbelserne for at sikre en professionel styring af selskabets og afdelingernes økonomi, har bestyrelsen truffet en række beslutninger i denne repræsentantskabsperiode.

Bestyrelsen vedtog på sit møde i august måned en politik for selskabets formueforvaltning. På samme møde blev det samtidig besluttet, at bestyrelsen fremover vil få fremlagt en budgetkontrol for selskabets drift to gange om året. For at mindske afdelingernes tab fra fraflyttere besluttede bestyrelsen på sit møde i oktober 2007, at indgå en aftale med Inkassofirmaet Intrum Justitia, der blandt andet har specialiseret sig i inddrivelse af tilgodehavender for almene boligselskaber.



## Boligorganisationens økonomi

For regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 udviser selskabets resultatopgørelse et overskud på 39.451 kr. Overskuddet overføres til balancen under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 7.923.763 kr.

På trods af væsentlige merudgifter til renteudgifter og kurstab er selskabets resultat for 2007 tilfredsstillende med et overskud på 39.451 kr.

### De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter til renteudgifter mv.:  
4.925.152 kr., heraf

Renter til afdelingerne 1.331.677  
Kurstab på obligationer 982.802  
Renter til dispositionsfond 257.383  
Renter v. køb af obligationer 217.232

Mindreudgifter og merindtægter:

Mødeudgifter 94.509  
Personaleudgifter 264.999  
Udgifter til afskrivninger 271.469  
Gebyr 82.280  
Renteindtægter 1.597.167

### Resultatopgørelse for perioden 1. Januar til 31. December

Driftsresultat	regnskab	budget	budget	budget
	2007	2007	2008	2009
<b>Ordinære udgifter</b>				
501 Bestyrelsesvederlag	103.028	111.000	113.600	115.300
502 Mødeudgifter m.v.	290.491	385.000	325.000	335.000
511 Personaleudgifter	8.884.001	9.149.000	9.237.000	7.860.000
Personaleudgifter, ekstern adm.	-64.257	-64.257	-64.497	-41.834
513 Kontorholdsudgifter	1.149.225	1.100.000	1.180.000	880.000
514 Lokaleudgifter	624.009	603.200	622.400	611.846
515 Afskrivninger	403.531	675.000	681.067	411.000
516 Særlige aktiviteter	31.516	50.000	50.000	50.000
521 Revision	357.000	357.000	368.000	380.000
530 <b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>11.778.544</b>	<b>12.365.943</b>	<b>12.512.570</b>	<b>10.601.311</b>
531 Tilskud til afdelinger	2.121.891	2.116.416	951.990	951.990
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	1.471.584	270.000	635.000	850.000
Renteudgifter til afdelinger	1.331.677	330.000	1.520.000	1.200.000
533 Henlæggelse til dispositionsfond	1.527.164	1.253.400	1.330.000	1.575.000
540 <b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>18.230.860</b>	<b>16.335.759</b>	<b>16.949.560</b>	<b>15.178.301</b>
541 Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
550 <b>Udgifter i alt</b>	<b>18.230.860</b>	<b>16.335.759</b>	<b>16.949.560</b>	<b>15.178.301</b>
551 Overskud	39.451	670	2.165	482.752
560 <b>I alt</b>	<b>18.270.311</b>	<b>16.336.429</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.661.053</b>

<b>Ordinære indtægter</b>				
601 Administrationsbidrag, egne	9.735.776	9.709.623	9.809.891	7.030.080
administrationsbidrag, andre	693.801	749.863	701.331	676.274
- administrationsbidrag, ikke almen	-64.257	-64.257	-64.497	-41.834
602 Gebyrer	1.216.280	1.134.000	1.178.000	1.518.413
603 Renteindtægter	4.319.967	2.722.800	3.560.500	3.560.500
604 Bidrag til dispositionsfond	1.527.164	1.253.400	1.330.000	1.575.000
605 Honorar, nybyggeri	499.128	600.000	0	0
606 Honorar, forbedringsarbejder	342.452	231.000	436.500	1.342.620
607 Diverse	0	0	0	0
610 <b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>18.270.311</b>	<b>16.336.429</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.661.053</b>
611 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
630 <b>I alt</b>	<b>18.270.311</b>	<b>16.336.429</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.661.053</b>

Et kurstab på obligationer på 982.802 samt øgede renteudgifter til afdelingerne på 1.331.677 kr. er de største merudgifter på regnskabet for 2007. Derimod er det glædeligt, at udgifterne på den primære drift (bruttoadministrationsudgifterne) er blevet 587.399 kr. mindre end budgetteret. Sammen med øgede renteindtægter på 1.597.167 kr. er det den væsentligste årsag til et tilfredsstillende regnskabsresultat.

På bestyrelsens møde i august måned fremlagde økonomi-  
chefen et halvårsregnskab for selskabet, som udviste et forventet underskud for 2007 på ca. 650.000 kr., fortrinsvis på grund af kurstab på selskabets obligationsbeholdning og stigende renteudgifter til afdelingerne på grund af en stigende diskonto.

Der er to væsentlige årsager til, at årsregnskabet blev lang bedre end forventet. For det første kan konstateres væsentlige øgede renteindtægter som fortrinsvis et resultat af omlægninger af formueforvaltningen.

En anden væsentlig årsag til, at regnskabsresultatet er blevet bedre end forudset, skyldes, at udgifterne på den primære drift (bruttoadministrationsudgifterne) er blevet mindre end budgetteret.

Bruttoadministrationsomkostningerne var budgetteret med 12.365.943 kr. Resultatopgørelsen blev på 11.778.544 kr.

## Budget for 2009

Nettoadministrationsbidraget er fastsat til 2.075 kr., pr. lejemål i 2009, hvilket er et konkurrencedygtigt administrationsbidrag.

Der er benyttet „konservative“ principper ved budgetlægningen. Det er aftalt med bestyrelsen, at udviser selskabets regnskab for 2009 et væsentligt overskud, vil der ske en forhøjelse af selskabets tilskud på 325 kr. pr. lejemålsenhed ved regnskabsafslutningen.

I budgettet for 2009 er forudsat et bruttoadministrationsbidraget på 2.400 kr. pr. år pr. lejemål. Det er en nedsættelse af bruttoadministrationsbidraget på 949 kr. pr. år pr. lejemål.

Budget 2009 er første budget, hvor udgifterne til driften af Driftskontorerne er lagt i afdelingernes lønkonto på konto 114, og disse udgifter neutraliseres kun delvist af et tilskud til de to driftskontorer.

Nettoadministrationsomkostningerne var således fastsat til 3.024 kr. pr. lejemål pr. år i 2008. Med uændrede regnskabsprincipper havde der være tale om et lille fald i nettoadministrationsomkostningerne for budget 2009. Med de nye regnskabsprincipper er nettoadministrationsbidraget fastsat til 2.075 kr. pr. lejemål i 2009.

Rentemaginalen mellem selskabets renteindtægter og selskabets renteudgifter til afdelingerne er stadig lille, og selskabets tilskud til afdelingerne fastholdes derfor uændret på 325 kr. pr. år pr. lejemål i budget 2009. Udviser selskabets regnskab for 2009 et væsentlig overskud, hvori der er mulighed for at give en ekstra udlodning til afdelinger, vil dette ske ved regnskabsafslutningen for 2009.

Beregning pr. lejemålsenhed		budget 2007	budget 2008	budget 2009
Antal lejemålsenheder, egne		2.899	2.929	2.929
Bruttoadministrationsudgift		12.365.943	12.512.570	10.601.311
- administrationsbidrag, andre - netto		685.606	636.834	634.440
- gebyrer		1.134.000	1.178.000	1.518.413
- byggesagshonorarer		831.000	436.500	1.342.620
Nettodriftsadministrationsudgift		9.715.337	10.261.236	7.105.838
Nettodriftsadministrationsbidrag pr. enhed		3.351	3.501	2.426
Administration pr. enhed		3.349	3.349	2.400
- tilskud pr. enhed		730	325	325
Nettoadministration pr. enhed		2.619	3.024	2.075
Rente i gennemsnit pr. enhed		114	519	410
Nettoomkostninger for afdelingen		2.505	2.505	1.665

Tidligere har Glostrup Boligselskab medtaget stort set alle udgifter over administrationsbidraget. Særlige gebyrer er ganske få og ydmyge. I Glostrup Boligselskab har man desuden ønsket en decentral driftsorganisation med administrative medarbejdere tæt ude på kunderne på to lokale driftskontorer. Her betales såvel kontorernes drift samt 4 administrative medarbejders lønninger fuldt ud over selskabets administrationsbidrag.

Det sker ikke mange steder mere. Det giver et skævt billede, når vi skal sammenligne vores administrationsbidrag med andres. Derfor omlægningen.

## Boligorganisationens balance

Glostrup Boligselskabs balance er i 2007 steget med ca. 10,6 mill. kr. og udgør 86,2 mill. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er efter årets overskud steget med 358.423 kr. og var ved årsskiftet på ca. 21,2 mill. kr. Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 12,9 mill. kr. og arbejdskapitalen ca. 7,9 mill. kr.

Glostrup Boligselskab har vedtaget en ny investeringsstrategi, således at selskabet og afdelingerne igennem fælles formueforvaltning får forrentet flere midler gennem investeringer i obligationer.

## Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på 21,2 mill. kr.

Passiver - Balance pr. 31. december 2007	2007	2006
<b>Egenkapital</b>		
803 Dispositionsfond	12.910.686	12.691.653
804 Kursreguleringskonto	399.628	298.101
805 Arbejdskapital	7.923.763	7.885.900
<b>810 I alt – Egenkapital</b>	<b>21.234.077</b>	<b>20.875.654</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
821 Afdelinger i drift	63.307.567	52.718.625
825 Diverse kreditorer	5.606	23.241
825 Manuelle kreditorer	603.334	479.190
828 Opnoteringsgebyr	285.430	285.430
829 Feriepengetilsvar for administrationen	781.288	606.826
<b>840 I alt – Kortfristet gæld</b>	<b>64.983.225</b>	<b>54.113.312</b>
<b>850 I alt – Passiver</b>	<b>86.217.302</b>	<b>74.988.966</b>

Det fremgår af selskabets balance, at denne ny investeringsstrategi er blevet fuldt op i 2007. Ved udgangen af 2006 var selskabets obligationsbeholdning på ca. 63,8 mill. kr. og ved udgangen af 2007 er denne steget til ca. 66,2 mill. kr.

Investeringsstrategien vil blive fastholdt, selv om der også i 2007 har været store kurstab på obligationsbeholdningen.

Langsigtet er det fortsat vores vurdering, at investeringer i obligationer giver en bedre forrentning af midlerne end renter på aftaleindlån.

## Aktiver

Aktiver - Balance pr. 31. december 2007	2007	2006
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
701 Administrationslokaler	27.514	0
702 Inventar	82.085	176.621
703 Automobiler	169.000	84.000
704 Edb-anlæg	135.768	173.942
709 Indskud i afd. 08	6.270	6.270
<b>I alt – Materielle anlægsaktiver</b>	<b>420.637</b>	<b>440.833</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
713 Aktier og andele	120.000	120.000
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	51.915	51.915
715 Depositum vedr. porto	0	3.400
716 Depositum til varmemestre m.fl.	32.200	32.200
<b>I alt – Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>204.115</b>	<b>207.515</b>
<b>720 I alt – Anlægsaktiver</b>	<b>624.752</b>	<b>648.348</b>
<b>Omsætningsaktiver – tilgodehavender</b>		
721 Afdelinger i drift	5.718.758	2.368.231
724 Tilskud til forbedringsarbejder	0	184.518
725 Diverse debitorer	1.500.660	2.558.987
731 Værdipapirer	66.223.843	63.763.903
732 Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	12.149.289	5.464.979
<b>740 I alt – Omsætningsaktiver</b>	<b>85.592.550</b>	<b>74.340.618</b>
<b>750 I alt – Aktiver</b>	<b>86.217.302</b>	<b>74.988.966</b>

## Boligafdelingernes økonomi

Afdelingernes resultater for regnskabsåret 2007 er ganske tilfredsstillende. Der er kun to mindre afdelinger med et mindre underskud. Det er afdeling 38 med to handicapboliger på Sydvestvej samt afdeling 50, Ungdomsboligerne på Bryggergårdsvej.

Ellers er der et større eller mindre overskud på afdelingernes regnskaber for 2007. Ud af en samlet omsætning i afdelingerne på ca. 154,5 mill. kr. er der et samlet overskud på ca. 1,8 mill. kr. – eller 1,19 pct.

## Egne afdelingers regnskabsresultat 2007

Afdelingernes resultat for 2007	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	6.742.827	6.758.489	15.662	0,23%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	4.159.316	4.159.885	569	0,01%
8 Hovedvejen	3.758.929	3.801.908	42.979	1,13%
9 Stadionkvarteret	56.284.169	56.428.562	144.393	0,26%
20 Rødkælkevej	14.049.396	14.551.138	501.742	3,45%
29 Stenager	13.421.675	13.706.636	284.961	2,08%
30 Granskoven	9.328.135	9.396.333	68.198	0,73%
31 Gadager	12.176.551	12.586.880	410.329	3,26%
32 Lindeskoven	12.718.807	12.911.263	192.456	1,49%
33 Birke- / Bøgeskoven	15.726.221	15.873.940	147.719	0,93%
37 Egeskoven	2.977.341	3.045.103	67.762	2,23%
38 Sydvestvej	284.263	271.580	-12.683	-4,67%
50 Bryggergårdsvej	1.007.182	981.308	-25.874	-2,64%
<b>I alt</b>	<b>152.634.812</b>	<b>154.473.025</b>	<b>1.838.213</b>	<b>1,19%</b>

Den gennemsnitlige huslejestigning ved årsskiftet lå på 2,68 pct. Det generelle billede er, at afdelingernes økonomi er styrket, og langt de fleste afdelinger har fået forbedret deres henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (konto 401).

Afdeling 31, Gadagers regnskab for 2007 udviste et overskud på 410.329 kr. eller 3,26 pct.



\* Huslejen for de ikke byfornyede lejligheder  
\*\* Den angivne kvadratmeterpris er udregnet efter lejlighedens nettoareal, og er derfor ikke sammenlignelig.

Afdelingerne	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup> 2008	Huslejestigning 2008	Henlagt kt. 401 pr. m <sup>2</sup>	Henlagt kt. 402 pr. m <sup>2</sup>
1 Ndr. Ringvej/Vestervej *	126	9.184	515	4,92	120	19
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	96	6.749	567	5,53	171	0
8 Hovedvejen	82	6.864	406	0	109	15
9 Stadionkvarteret	1.236	88.857	557	2,26	119	19
20 Rødkælkevej	193	21.810	626	0,76	62	3
29 Stenager	199	15.594	782	0	84	28
30 Granskoven	132	11.049	794	1,48	106	25
31 Gadager	187	16.270	751	1,76	77	22
32 Lindeskoven	203	15.430	819	2,88	91	26
33 Birke- / Bøgeskoven	249	19.718	808	4,45	56	22
37 Egeskoven	48	3.803	802	2,42	87	13
38 Sydvestvej	2	268	988	2,55	30	19
49 Stenager 6	30	2.249	963	5,00	5	4
50 Bryggergårdsvej **	31	774	1261	3,46	171	32
<b>I alt / gennemsnit</b>	<b>2814</b>	<b>218.619</b>	<b>701</b>	<b>2,68</b>	<b>92</b>	<b>18</b>