



# Beretning 2009-2010

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2009 til juni 2010

## **Tilbagebetaling fra skat**

*6,2 mio. kr. overføres til afdelingerne.  
Det betyder en væsentlig styrkelse af  
afdelingernes økonomi*

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger selskabets ledelse hermed beretning for perioden juni 2009 til juni 2010.

Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

I 2008 afsagde Højesteret en principiel dom, der fastslog, at der ikke kan opkræves lønsumsafgift i almene boligselskaber, der administrerer egne afdelinger.

Den indbetalte lønsumsafgift skulle tilbagebetales til boligselskaberne, idet afdelingerne ikke kan betragtes som en selvstændig juridisk enhed, fastslog Højesteret.

I efteråret 2009 indfrie Skat Glostrup Boligselskabs tilgodehavende på i alt 6,2 mio. kr. Beløbet overføres til afdelingerne og indarbejdes forholdsmæssigt i afdelingernes regnskab for 2009.



## Styringsreformen

*Glostrup Boligselskab har igangsat implementering af den nye lovgivning.*

*Det er selskabets ambition at udnytte de nye muligheder, som reformen giver, på bedst mulig måde.*

## Styringsdialog

*Styringsdialog med kommunen er en hjørnesten i reformen.*

## Ønsker til dialogen

*Glostrup Boligselskab ønsker at drøfte 5 spørgsmål med Glostrup Kommune.*

Det omfattende lovforslag - L208 - om den almene styring og finansiering blev vedtaget af Folketinget den 29. maj 2009. Reglerne for den nye styring af den almene sektor trådte i kraft den 1. januar 2010.

Det er aftalt at indføre en ny mål- og aftalestyringsmodel, som giver øget metodefrihed med styrkelse af boligorganisationernes egenkontrol, herunder arbejde med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring.

Glostrup Boligselskab har taget stilling, eller i det kommende år skal tage stilling til en række spørgsmål, hvor reformen giver større frihedsgrader og valgmuligheder. De vigtigste af disse ændringer for Glostrup Boligselskab vil blive gennemgået i denne beretning.

Styringsdialogen skal sikre et tættere samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer. Hidtil har kommunens rolle været tilsyn. Det er den også i fremtiden, men fra 1. januar 2010 begrænses godkendelsessagerne til fordel for et samarbejde bygget på dialog og aftaler om fælles mål. Det kan eksempelvis være aftaler omkring

- Udlejning
- Vedligeholdelse og fremtidssikring
- Effektivitet og kvalitet
- Boligsociale projekter
- Råderet
- Sideaktiviteter
- Planer for byudvikling

Indenrigs- og Socialministeriet vil udarbejde en vejledning om styringsmodellen, herunder om den såkaldte styringsdialog og om den dokumentation, som skal danne grundlag for dialogen. I forlængelse heraf vil der blive etableret et IT-system, som vil kunne håndtere dokumentationen, og som er obligatorisk at anvende.

Det forventes, at IT-systemet vil være færdigudviklet i eftersommeren 2010 og skal anvendes i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2010.

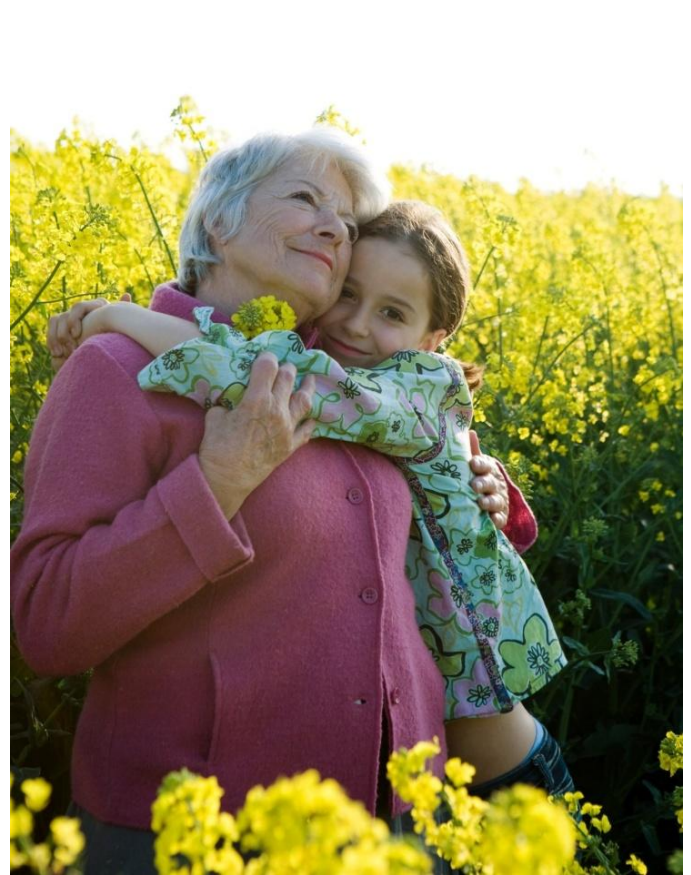
Glostrup Boligselskab ser positivt frem til, at der med den nye aftale etableres en løbende fremadrettet dialog med Glostrup Kommune om selskabets og afdelingernes udvikling som erstatning for et kommunalt tilsyn med mange bureaukratiske godkendelsesregler.

En regelforenkling og større lokal beslutningskraft er et godt værktøj til at fremtidssikre såvel selskab som boligafdelinger.

Glostrup Boligselskab ønsker at drøfte 5 centrale spørgsmål med Glostrup Kommune:

- Manglen på ældreegnede boliger
- Manglen på større familieboliger
- Fremtidssikring af Stadionkvarteret
- SSP-samarbejdet i boligområderne
- Projekt Hvissinges fremtid

I forvejen har vi en god og konstruktiv dialog med Glostrup Kommune, men vi ser frem til, at de nye lovgivningsmæssige krav kan effektivere og systematisere samarbejdet yderligere til gavn for byens boligområder og bydele.



*I Glostrup er der stor mangel på to typer boliger: Boliger til børnefamilier og ældreegnede boliger.*

### **Nye vedtægter**

*Nye vedtægter behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde*

Lovændringerne betyder, at Glostrup Boligselskab skal have nye vedtægter.

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at Glostrup Boligselskab fortsat har et repræsentantskab, bestående af organisationsbestyrelsens medlemmer samt repræsentanter fra afdelingerne, som øverste myndighed.

Med ændringsbekendtgørelsen flyttes kompetencen for valg af vedligeholdelsesordning fra boligorganisationens øverste myndighed til den enkelte afdeling. Det er således afdelingsmødet, der i fremtiden kan beslutte om afdelingen skal have den såkaldte A- eller B-ordning. Afdelingernes nuværende A-ordning er gældende indtil afdelingsmødet eventuelt træffer anden beslutning.

De nye vedtægter skal endelig godkendes på selskabets ordinære repræsentantskabsmøde lørdag den 12. juni.



*Det årlige repræsentantskabsmøde afholdes lørdag den 12. juni 2010.*

### **Reformen og økonomien**

*Rentetilskud til afdelingerne bortfalder, byggefonden ophæves og afdelingerne får en reguleringskonto*

Styringsreformen får også indflydelse for forvaltningen af selskabets og afdelingernes økonomi.

Styringsreformen får direkte indflydelse på såvel selskabets som afdelingernes budgetter for 2010, og heldigvis har Glostrup Boligselskab taget højde for disse ændringer ved budgetlægningen.



*Et overskud ved afdelingernes drift skal fremover overføres til en resultat-konto.*

## **Boligindskud**

*Boliginskuddene er reguleret.*

Det er besluttet, at afdelingsmidler i fællesforvaltning skal tilskrives den fulde forrentning, dvs. at rentemarginalen og rentetilskuddet til afdelingerne bortfalder. Bortfald af tilskud fra selskabet opvejes af stigende renteindtægter, hvilket vil være til fordel for de „rigeste“ afdelinger.

Det negative ved denne reform er, at selskabet igennem en fælles formueforvaltning har tilgodeset afdelingerne med de største økonomiske problemer og taget tabene i år med store kurstab.

Det positive ved denne reform er, at det måske i højere grad vil tilskynde afdelingerne til at styrke deres henlæggelser.

Der indføres mulighed for at opkræve bidrag til arbejdskapitalen, hvilket ikke er aktuelt i Glostrup Boligselskab, som har en solid økonomi. Arbejdskapitalen skal fungere som pengebeholdning for selskabets forretninger og investeringer, herunder dækning af tab ved administrationen.

Desuden indføres to positive afbureaukratiseringer. Den detaljerede regulering af dispositionsfondens anvendelsesområde ophæves. Desuden ophæves byggefonden, hvilket er en regnskabs-teknisk lettelse, hvilket vi hilser særdeles velkomment.

Det er ikke længere tilladt at overføre en afdelings regnskabsoverskud til henlæggelserne. De skal overføres til en ny resultatkonto, og tilbagebetales i form af lavere husleje over 3 år. Reglen er antagelig indført på grund af nogle få sager, hvor afdelinger har styrket henlæggelserne ved systematiske regnskabsoverskud i stedet for at hæve henlæggelserne.

Det er ærgerligt. Det kan frygtes, at der kommer store huslejestigninger efter de 3 år, hvor lejen har været holdt ”kunstigt” nede. Nu bliver vi pålagt en regel, vi ikke har behov for i Glostrup Boligselskab. Vi har en regel om, at det henlagte beløb til planlagt vedligeholdelse og fornyelser skal udgøre mindst 2 gange det gennemsnitlige årlige forbrug efter den 10-årige henlæggelsesperiode. Det er en regel, som er blevet respekteret af afdelingsbestyrelserne, og som har sikret en nødvendig likviditet til at vedligeholde ejendommene.

I mange år har der ikke været en automatisk prisregulering af boligindskuddet i Glostrup Boligselskabs afdelinger.

Som en del af styringsreformen kan beboerindskud uden kommunal godkendelse forhøjes efter årsskiftet, hvis det samlede beboerindskud efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. kvadratmeter. Højere beboerindskudslån skal fortsat godkendes i kommunalbestyrelsen.

Bestyrelsen bad derfor administrationen om at fremkomme med et oplæg med en indstilling til en differentieret regulering ud fra en vurdering af de enkelte afdelingers konkurrenceevne såvel

eksternt som internt. Der bør være sammenhæng mellem lejemaalenes indbyrdes kvalitet og indskuddet størrelse, og der skal tages hensyn til, at der ikke opstår genudlejningsproblemer.

På den baggrund er indskuddet fastsat til 194 kr. pr. kvadratmeter i samtlige familieboliger i Hvissinge. Før lå indskuddene mellem 114 kr. til 194 kr. pr. kvadratmeter.

I Driftsområde Glostrup kan der ikke opnås kommunalt indskudslån i de ældre ejendomme. Før lå indskuddet omkring de 100 kr. pr. kvadratmeter. Her er indskuddet hævet til 150 kr. pr. kvadratmeter.



I Driftsområde Hvissinge er boligindskuddet pr. 1. juli 2010 194 kr. og i Driftsområde Glostrup 150 kr. pr. kvadratmeter.

## Råderetsregler

*I Glostrup Boligselskab afskrives køkkenmoderniseringer over 15 år og badeværelsesmoderniseringer over 20 år.*

Ændringerne af almenboligloven har ændret råderetsreglerne på to områder, hvilket har medført en drøftelse af råderetsreglerne. Kollektiv råderet, hvor afdelingen finansierer forbedringsarbejder mod en huslejeforhøjelse er den maksimale løbetid for lån på 20 år forlænget til 30 år for at give større incitament til denne form for råderetsarbejder.

Før blev såvel moderniseringer af køkkener som badeværelser afskrevet over 15 år i Glostrup Boligselskab. Det er fremover besluttet, at køkkenmoderniseringer afskrives over 15 år og badeværelsesmoderniseringer over 20 år.

Det gælder også for den individuelle råderet, hvor lejerne betaler selv mod eventuel økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Glostrup Boligselskab vil ikke ansøge om at forhøje godtgørelsen udover de 112.457 kr. (2010) til højest 162.457 kr. (2010), som den nye bekendtgørelsen giver mulighed for.

## Reformen og beboerdemokrati

### Referatpligt for afdelingsbestyrelserne

Den nye lovgivning på boligområdet betyder, at afdelingsbestyrelserne har fået pligt til at offentliggøre dagsordener og referater fra møderne i afdelingsbestyrelsen.

Arbejdet i afdelingsbestyrelsen er ulønnet, og i forvejen kan det være svært at rekruttere nye medlemmer til arbejdet i afdelingsbestyrelsen. Det kan frygtes, at de nye krav vil føles urimelige af de frivillige, og at det medfører, at det bliver endnu sværere at rekruttere medlemmer til de lokale bestyrelser.

Derfor har Glostrup Boligselskab valgt at tilbyde vores bistand således, at afdelingsbestyrelserne på en overkommelig måde kan leve op til de nye krav. Vi har tilbudt at offentliggøre referaterne på vores hjemmeside [www.gb.dk](http://www.gb.dk), ligesom vi har udarbejdet en standarddagsorden for afdelingsbestyrelsernes møde.

Kravet om at referaterne fra afdelingsmøderne gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter mødets afholdelse er derimod et rimeligt krav, som de fleste afdelingsbestyrelser allerede lever op til.



Kommunen kan udpege medlemmer af afdelingsbestyrelsen i ældreboligafdelinger

Der indføres mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan udpege medlemmer af afdelingsbestyrelsen i afdelinger med udelukkende ældreboliger beboet af svage og plejekrævende beboere. Tilsvarende for de kommunale ældreboliger, som Glostrup Boligselskab administrerer. Udpegning skal ske blandt beboerne, pårørende eller andre, som kan varetage beboernes interesser.

### Stemmeret på afdelingsmøder

Alle fastboende over 18 år har stemmeret

Alle fastboende over 18 år kan fremover deltage i afdelingsmødet med stemmeret. Før var det lejere, disse ægtefæller og dermed sidestillede, der havde mulighed for at udøve stemmeretten. Der er dog fortsat kun to stemmer pr. husstand, men de kan nu udøves af en bredere personkreds – eksempelvis hjemmeboende voksne børn.

### Sideaktivitetsreglerne

Reglerne for sideaktiviteter er lempet, og Glostrup Boligselskab har oprettet en sideaktivitetsafdeling med salg af IT-programmet E-flyt

Reglerne for sideaktiviteter lempes og positivlisten er udvidet, hvilket er særdeles positivt ved styringsreformen.

For Glostrup Boligselskab er det aktuelt interessant, at salg af bøger og IT-programmer gøres mere rummelig. Vi har udviklet og implementeret det elektroniske fraflytningssyn - E-flyt - for at forbedre vores egen administration. Fra anden side har produktet vakt interesse. Derfor har Glostrup Boligselskab oprettet en sideaktivitetsafdeling med henblik på salg af programmet efter bestemmelsen i Bekendtgørelsen om sideaktiviteter § 25.

På den måde kan andre boligselskaber få glæde af et virksomt it-program til få penge, og Glostrup Boligselskab kan få indtægter til dækning af yderligere IT udviklingsprojekter.



It-programmet E-flyt håndterer alle flytteprocessens arbejdsopgaver elektronisk. Fra synsrapport til rekvisitioner og afsendelse af disse mv.



## Nye udlejningsregler

*Glostrup Boligselskab får nye udlejningsregler*

## Reformen og udlejningsregler

*Ny udlejningsbekendtgørelse. nr. 1303 – er gældende.*

Der er to grunde til, at Glostrup Boligselskab har vedtaget nye udlejningsregler, som er fremsendt til kommunalbestyrelsens godkendelse: For det første nye udlejningsregler som en del af reformen, og dels Glostrup Kommunes ønske om mere fleksible udlejningsregler.

I forbindelse med styringsreformen er der sket ændringer i udlejningsreglerne, og en ny udlejningsbekendtgørelse er gældende. Der er tre spørgsmål, som bestyrelsen ifølge bekendtgørelsen skal tage stilling til.

Børnefamiliers fortrinsret til store boliger ophæves, hvis ikke andet aftales med kommunen. På grund af, at der er stor mangel på større familieboliger i Glostrup, har Glostrup Boligselskab indstillet, at 4- og 5-rums boliger over 90 kvadratmeter forbeholdes familier med børn opnoteret på venteliste.



Glostrup Boligselskab har fremsendt nye udlejningsregler til godkendelse i Glostrup Kommune

## Fleksible udlejningsregler

*25 procent af lejemålene udlejes efter fleksible udlejningsregler. Det nye er, at ansøgere med fast tilknytning til arbejdsmarkedet bliver en del af de særlige udlejningsregler*



*Glostrup Boligselskab løser de unges boligbehov*

Ifølge den nye udlejningsbekendtgørelse bortfalder fortrinsret ved brudt parforhold, når der er fælles barn, hvis ikke andet aftales med kommunen. Det indstilles, at Glostrup Boligselskab fortsat kan hjælpe vores lejere med en lejlighed, når et par med børn står foran at flytte fra hinanden.

Det er også nyt, at boligorganisationen kan beslutte om ancienniteten bevares, når man får anvist en bolig eller at ancienniteten slettes, når man har fået anvist en bolig. I Glostrup Boligselskab er det bestemt, at det fortsat er således, at ancienniteten slettes, når man har fået anvist en bolig.

Kommunalbestyrelsen i Glostrup Kommune har forståelig nok stor fokus på udviklingen i de almene boligområder. Det er et ønske at opnå en bred befolkningssammensætning i samtlige områder og kvarterer i byen. Et af værktøjerne til at opnå en bred beboersammensætning er de såkaldte fleksible udlejningsregler.

Glostrup Kommune har derfor anmodet boligorganisationerne om at afsætte en vis procentdel af lejemålene til særlige grupper af ansøgere:

- **Brudt parforhold**  
Personer, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller samlivsophør, og som har fast bopæl i Glostrup Kommune i min. 2 år, og af sociale eller beskæftigelsesmæssige årsager har behov for en hurtig boliganvisning
- **De unge**  
Fortrinsret til 1-rums boliger for unge i Glostrup Kommune, der er i job eller uddannelse, og som ønsker at flytte hjemmefra første gang
- **Seniorer**  
Personer/familier med fast bopæl i Glostrup Kommune, hvor mindst et medlem af husstanden er over 55 år, der i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre
- **Tilknytning til arbejdsmarkedet**  
Fortrinsret for personer med fast bopæl i Glostrup Kommune, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet og boligsøgende fra andre kommuner, hvor alle voksne i husstanden har fast tilknytning til arbejdsmarkedet

I dag udlejer Glostrup Boligselskab efter reglerne i den tidligere udlejningsbekendtgørelse og efter de fleksible udlejningsregler, der tidligere er aftalt med Glostrup Kommunalbestyrelse. Allerede i dag løser Glostrup Boligselskab anvisningen til de tre førstnævnte grupper af ansøgere ved særlige udlejningsregler. Det nye er, at boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet bliver en gruppe, der indgår under de fleksible udlejningsregler.

Det er Glostrup Boligselskabs holdning, at vi på den ene side gerne vil imødekomme Glostrup Kommunens ønsker, men at vi på den anden side fortsat ønsker at tilgodese boligsøgende på såvel den interne som eksterne venteliste.

## Fremtidssikring

*Fremtidssikring af ældre boligafdelinger er det vigtigste værktøj til at sikre en fortsat balanceret beboersammensætning*

## Stadionkvarteret 2015

*Vision for Stadionkvarteret 2015:*

*Stadionkvarteret er et af forstædernes mest attraktive og mangfoldige boligområder med tidssvarende boliger*

*I Stadionkvarteret bor der ca. 1.900 borgere med en overvægt af ældre pensionister*

På den baggrund har Glostrup Boligselskab besluttet, at

- **Boligsociale anvisninger**  
25 pct. af de ledige familieboliger stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver
- **Fleksible udlejning**  
25 pct. af de ledige familieboliger anvises efter de fleksible udlejningsregler
- **Ventelisten**  
35 pct. af de ledige familieboliger anvises efter ventelisten
- **Eksterne venteliste**  
15 pct. af de ledige familieboliger udlejes udelukkende efter den eksterne venteliste

Det er Glostrup Boligselskabs holdning, at udlejningsregler alene ikke kan sikre en fortsat balanceret beboersammensætning. Fremtidssikring af de ældre boligafdelinger er det vigtigste værktøj til at imødegå fremtidige problemramte boligområder.

I de senere år er der med god ret sat fokus på behovet for en forbedring af attraktionsværdien i almene boligafdelinger. Nye generationer stiller nye krav. Det der for 30 - 50 år siden var attraktivt, kan i dag være utidssvarende på en række områder.

Det kan på lidt længere sigt give en skæv beboersammensætning og i værste fald udlejningsvanskeligheder, hvis man ikke forstår at følge med udviklingen. Vi skal arbejde målrettet for at skabe sammenhæng i byen og en balanceret bosætning i vores afdelinger, som kan modvirke social polarisering og uheldige fremtidige ghetto-dannelser.

Derfor står fremtidssikring af vores ejendomme højest på Glostrup Boligselskabs dagsorden.

I efteråret 2009 besluttede Glostrup Boligselskab i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at igangsætte en helhedsplan for fremtidssikring af Stadionkvarteret, der med 1233 lejemaal er selskabets og Glostrup Kommunes største boligafdeling. Der er tale om en udfordrende og spændende, men også stor og kompliceret opgave.

Hensigten er at sikre, at Stadionkvarteret også for de kommende generationer vil være en attraktiv boligbebyggelse med en alsidig beboersammensætning, og at de forestående nødvendige bygningsrenoveringer ses som en integreret del af afdelingens fremtidssikring.

Bebyggelsen, der gennemsnitlig er 50 år gammel, står overfor naturlige omfattende bygningsrenoveringer. Tagene står overfor udskiftning, og vi forventer en række andre større vedligeholdelsesmæssige opgaver indenfor en kort årrække.

Det er vores vurdering, at det bygningsmæssige behov for fornyelse har en karakter og et omfang, hvor det ikke blot handler om at udskifte eller vedligeholde, men om at finde de optimale løsninger, hvor fornyelse af facader, tage og vinduer spiller sammen miljø-mæssigt, teknisk og arkitektonisk.

Fremtidssikringen af et kvarter med mange ældre beboere byder på andre særlige udfordringer, såsom at sikre velfungerende og tidsvarende ældreegnede boliger til beboere, der ønsker at blive i kvarteret, men også tidsvarende boliger til de nye familier, der flytter ind.

Der er relativt mange mindre boliger, hvor boligernes indretning ikke er optimal i forhold til at tiltrække ressourcerige nye beboere. Det kan eksempelvis være at omdanne nogle af de små boliger til ældreegnede boliger og sammenlægge nogle lejligheder til større familieboliger.

En egentlig storstilet fremtidssikring af Stadionkvarteret er ikke mulig uden støtte fra Landsbyggefonden. I et svar på Glostrup Boligselskabs åbningsnotat har Landsbyggefonden tilkendegivet, at et eventuelt tilsagn tidligst kan udmøntes i 2012.

I svarskrivelsen anbefaler Landsbyggefonden, at arbejdet med helhedsplan og konkretisering af projekterne kan fortsættes i Glostrup Boligselskab.



How will Stadionkvarteret look in 10 years?

### **Teknisk rådgivning**

*Projekterne er vurderet i forhold til følgende forhold:*

*Kvalitet (vægtes 40 %)*

*Proces (vægtes 10 %)*

*Organisation & Kompetencer (vægtes 10 %)*

*Pris (vægtes 40 %)*

Som et led i fremtidssikringen af Stadionkvarteret blev totalrådgivning udbudt som en samlet opgave omfattende både planlægnings- og gennemførelsesfasen.

Dette blev besluttet for at sikre kontinuitet i arbejdet, hvor de teknikere, der står for bygningsregistrering, forslag til istandsættelser og prissætning efterfølgende også bliver dem, der kommer til at stå for projektering og gennemførelse af projektet.

Den 25. september 2009 blev udbuddet af totalrådgivningen offentliggjort, og boligselskabet prækvalificerede følgende fem totalrådgivere:

- Arkitema/Hansen, Carlsen, Frølund A/S
- Nova5/Niras
- Domus/Grontmij-Carl Bro
- JJW/Lemming & Eriksen
- Witraz/Rambøll Danmark

De afleverede alle et konditionsmæssigt tilbud den 19. februar 2010. Bedømmelsesudvalget har på møder den 23. februar, 16. marts, 23. marts og 13. april 2010 gennemgået og vurderet de indkomne tilbud fra de fem prækvalificerede totalrådgivere.



### **Bedømmelsesudvalget**

*Bedømmelsesudvalget har bedømt JJW arkitekter og Lemming og Eriksson Rådgivende Ingeniører som det økonomisk mest fordelagtige tilbud.*

Bedømmelsesproceduren blev gennemført med faglig bistand fra Erik Nobel, arkitekt maa vedrørende kvalitet og fra Kuben Management vedrørende Proces og Organisation og Kompetencer. Rasmus Hansen fra Glostrup Kommune, Teknisk forvaltning, har desuden bistået bedømmelsesudvalget.

*Bedømmelsesudvalget:  
John Møller, direktør  
Leif Ingersholm, seniorkonsulent  
Edna Larsen, formand for afd.best.  
Bent Wolff, afdelingsrepræsentant  
Erik Nobel, fagdommer, arkitekt maa.*

*Rådgivere for udvalget:  
Rasmus Hansen, Glostrup Kommune  
Niels Andersen, Kuben Management  
Lisbeth Vestergaard, Kuben Man.  
Jesper Tornberg, Kuben Management*

## **Gate 21**

*Glostrup Boligselskab er medlem af Gate 21. Det er et projekthus, som arbejder med energirigtige renoveringer.*

Det har været centralt for bedømmelsesudvalget, at den særlige stemning, som kendetegner Stadionkvarteret, fastholdes og udvikles, når bygningerne skal renoveres og bringes op til nutidigstandard. Bebyggelsens arkitektoniske fremtræden, som er karakteristisk for denne tids parkbebyggelser, signalerer kvalitet i bred forstand. I den kommende proces er det derfor væsentligt, at disse kvaliteter nøje vurderes og nytolkes i et arkitektonisk formsprog, som sikrer, at Stadionkvarteret efter renoveringen vil fremstå som en attraktiv bebyggelse i mange år fremover.

Da ingen af de viste projekter formentligt skal realiseres, som de er vist i tilbudsfasen, har bedømmelsesudvalget valgt at fokusere på kvaliteten af de konkrete forslag set i forhold til bygningernes oprindelige udformning og det potentiale, som de nuværende bygninger rummer.

Bedømmelsesudvalget har særligt lagt vægt på at vurdere forslagsstillernes evne til at behandle helheden og frembringe visionære arkitektoniske holdninger, som kan danne et robust kvalitetsmæssigt udgangspunkt for det videre arbejde. Der har ligeledes været fokus på forslagsstillernes evne til at opstille forskellige løsningsmuligheder, så der kan tilvejebringes et brugbart værktøj i den kommende beslutningsproces.

Det er således vigtigt, at forslagsstillerne demonstrerer evnen til at fremkomme med realistiske forslag og alternativer, der kan vurderes ud fra en totaløkonomisk betragtning. Bedømmelsesudvalget har søgt efter forslag, der samler de mange aspekter i et robust og visionært helhedsgreb, som kan danne basis for den fremtidige proces og udvikling af projektet i samarbejde med beboerne, afdelingsbestyrelsen og myndighederne.

Stadionkvarteret er tidstypisk 50'er byggeri, hvor en opgradering til nutidig energistandard sætter fokus på alternative løsninger, der både kan forbedre indeklimaet og spare på energiforbruget. Isolerings af facaderne er en særlig udfordring, hvor opgaven bliver at finde gode tekniske løsninger, der kan indpasses til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Derfor er Glostrup Boligselskab blevet medlem af Gate 21 og har dermed fået en partnerrolle i EU-projektet Energirigtig renovering. Gate 21 er et projekthus, hvor kommuner, erhvervsliv og forskningsinstitutioner arbejder sammen om at udvikle, afprøve, demonstrere og implementere nye løsninger inden for klima, energi og miljø. Gate 21 danner ramme for projekter på tværs af de tilknyttede partnere.

Det giver mulighed for at gennemføre projekter med stor volumen, at sammensætte og udnytte parternes kompetencer optimalt samt at tiltrække ekstern finansiering. I Gate 21 vil en lang række partnere udvikle, afprøve og demonstrere nye løsninger indenfor energi-

rigtig renovering i et projekt med et samlet budget på 37-40 mio. kr. over 3,5 år.

Det er partnerskabet som skal vise vej igennem de hidtil oplevede lovmæssige, kulturelle og kompetencemæssige barrierer for at gennemføre energirigtige renoveringsopgaver med succes og merværdi.

Glostrup Boligselskab har beskrevet sin rolle i projektet således:

*Glostrup Boligselskabs rolle er som bygherre ud fra en konkret stor bebyggelse - der står overfor en omfattende bygningsrenovering - at være med til at finde løsninger til renovering af tidstypisk muret 50'er byggeri, hvor en opgradering til nutidig energistandard sætter fokus på alternative løsninger, der ved korrekt brug og drift, både kan forbedre indeklimaet og spare på energiforbruget. Det er i sig selv en stor udfordring. I typisk muret byggeri er isolering af facaderne tilmed en særlig krævende udfordring, hvor opgaven bliver at finde optimale tekniske løsninger, der kan indpasses til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Som bygherre vil vi ligeledes lægge vægt på at medvirke til forslag til finansieringsmuligheder for energirigtige renoveringer samt til inddragelse af beboernes synspunkter i beslutnings- og renoveringsprocessen.*



## Lindeskoven

Med gennemførelse af en helhedsplan uden væsentlige huslejestigninger vil Lindeskoven være særdeles konkurrencedygtig på boligmarkedet i de kommende år.

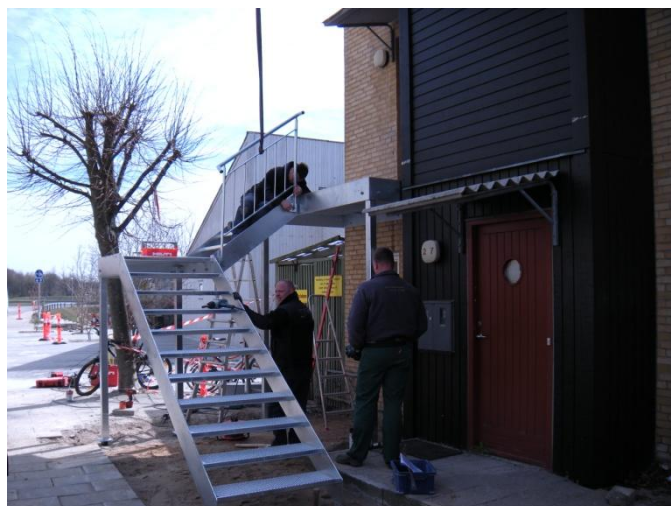
Gennemførelse af helhedsplanen for Lindeskoven er i fuld gang. De fysiske arbejder er renovering af vinduer, tage, skure, facader på ungdomsboligerne og badeværelsesgulve. Desuden er medtaget initiativer til forbedring af indeklimaet, forbedringer af afdelingens grønne arealer og stisystemer, og i det hele taget et arkitektonisk løft af afdelingens fremtoning. Det er således tale om en omfattende renovering, som uundværlig giver en del gener for lejerne.

Efter en del indkøringsvanskeligheder forløber renoveringen tilfredsstillende. Glostrup Boligselskab er tilfreds med, at entreprenørerne fører en logbog over henvendelser fra beboerne. Det er bemærkelsesværdigt at konstatere, at beboerne også kommer med ros til håndværkerne.

Der har desværre vist sig at være en del skjulte følgearbejder på badeværelsesgulvene. Der arbejdes på, hvordan de uforudsete følgearbejder finansieres. I efteråret 2010 er arbejdet færdiggjort, og så vil det igen blive dagligdag i Lindeskoven.



Tidligere trappe mod Bystien



Ny trappe er undervejs

## Lejenedsættelse i afd. 49

Huslejenedsættelse i Ældreboligerne Stenager 6

Glostrup Boligselskab har ansøgt og fået tilladelse til en ny og bedre finansiering af afdeling 49, Ældreboligerne Stenager 6 i henhold til Lov 208 af den 29. maj 2009 og ændringsbekendtgørelse nr. 656 af 26. juni 2009.

For at undgå for store huslejespænd i de seneste års byggerier set i forhold til alment nybyggeri med tilsagn fra og med den 1. juli 2009, er der således indført en frivillig overgangsordning. Denne ordning omfatter alt nyere, støttet alment byggeri, hvor sidste bolig er færdiggjort den 1. juli 2007 eller senere, og som altså har fået tilsagn, før de nye reglers ikrafttræden den 1. juli 2009.

Overgangsordningen er attraktiv, fordi beboerbetalingen nedsættes fra de nuværende 3,4 pct. til 2,8 pct. af den samlede



anskaffelsessum. Det medfører, at beboerbetalingen til kapitaludgifterne i det første år vil falde knap 18 pct.

Den lavere starthusleje betales med højere huslejestigninger i de første 20 år og med længere løbetid på lånene. Den årlige regulering af beboerbetaling af kapitallydelserne hæves fra  $\frac{3}{4}$  af inflations- takten til fuld inflationsregulering i de første 20 år, hvorefter regu- leringen sker med  $\frac{3}{4}$  af inflationstakten i de efterfølgende 25 år. Indbetalingen til lokal dispositionsfond og Landsbyggefonden af de udamortiserede lån udskydes til år 40.

Huslejen for 2010 er pr. 1. januar 2010 varslet til 1.093,17 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Efter omprioritering af lånene i.h.t. over- gangsordningen kan huslejen nedsættes til 993,67 kr. pr. kvadrat- meter pr. år svarende til en nedsættelse på 6,43 % i forhold til den varslede husleje for 2010.

Denne huslejenedsættelse erstatter en varslet huslejestigning på 2,93 %. Samtidig er et forventet underskud for 2009 indarbejdet i det reviderede budget for 2010.



Huslejen er nedsat i Ældreboliger Stenager 6

## Antal fraflytninger

Antal fraflytninger er faldet

Antallet af fraflytninger er faldet fra 459 flytninger i 2008 til 413 flytninger i 2009. I Glostrup Boligselskabs familieboliger var den gennemsnitlige fraflytningsprocent på 11 procent.

### Glostrup Boligselskabs egne afdelinger

afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2008	Flytninger i alt 2009	Interne flytninger 2009	Flytninger i % af antal lejemål
1	Ndr. Ringvej16-34, Vester 27-43	16	10	4	7
6	Brøndbyvestervej 21-29, 26-28 samt Gyvelvej 2-12 og 3-7	19	12	5	13
8	Hovedvejen 121-135, Bryggergårdsvej	14	9	2	13
9	Stadionkvarteret	163	139	86	11
20	Rødkælkevej 30 - 414	4	6	2	3
29	Stenager	20	21	7	10
30	Granskoven/Egeskoven	13	15	7	11
31	Gadager	10	11	5	5
32	Lindeskoven (bortset fra hybler)	30	28	16	16
33	Birke/Bøgeskoven (bortset fra hybler)	39	40	25	16
37	Egeskoven	6	8	4	16
38	Sydvestvej	0	0	0	0
49	Stenager 6	6	3	0	10
99	Tagboligerne Sportsvej 60-62	13	8	3	26
	<b>I alt almene falmilieboliger</b>	<b>353</b>	<b>310</b>	<b>166</b>	<b>11</b>
6	Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv		2		25
8	Hovedvejen 121-135 - Erhverv		2		14
9	Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik				0
32	Lindeskoven hybellejemål	16	12	7	40
33	Birke/Bøgeskoven - hybellejemål	2	4	2	50
50	Bryggergårdsvej - Ungdomsboliger	15	16	6	51
	<b>I alt</b>	<b>386</b>	<b>346</b>	<b>175</b>	<b>12</b>

### De administrerede ejendomme

afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2008	Flytninger i alt 2009	Interne flytninger 2009	Flytninger i % af antal lejemål
22	Toftevej 10	0		0	0
25	Asylvej	4	4	3	9
26	Toftevej 6	0	1	0	4
27	Digevangsvej	18	18	0	30
28	Lilliendalsvej	3	4	0	16
53	Vestervej 19-21	2	3	0	25
54	Vestervej 23-25	2	2	0	18
55	Sydvestvej 10	7	15	0	37
56	Toftevej 8	1		0	0
57/ 67	Digevangsvej	29	19	0	39
59	Stenager 4	7	1	0	3
	<b>I alt</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>20</b>

## Tv-signaler

Tv-signaler leveres ikke længere fra en hovedstation

At drive et TV-netværk med egen central er næsten umuligt i disse dage, hvor udviklingen indenfor levering af Tv-signaler kræver konstante ombygninger i hovedcentralen med dertilhørende store udgifter.

Bestyrelserne for de 2 netværk har derfor gennemført en urafstemning blandt netværkernes medlemmer. Resultatet af urafstemningen ses herunder:

Antal stemmer for fremtidig løsning med YouSee:	1933
Antal stemmer for fortsættelse af nuværende løsning:	132
Antal ugyldige stemmer:	6

Det vil betyde mindre stigninger i pakkepriserne, men til gengæld et langt større udbud af kanaler, ikke mindst digitale kanaler. Den helt store gevinst er en vedvarende stabil levering af tv-signaler i god kvalitet. Alle lejere som på nuværende tidspunkt køber deres tv-pakke via GlostrupNet eller HvissingeNet, vil blive tilbudt overflytning til valgfri YouSee-pakke uden omkostninger.

Efterfølgende betales for den valgte pakke.

Endelig kontraktforhandling bliver i skrivende stund gennemført og en foreløbig tidsplan hedder, at både GlostrupNet og HvissingeNet er overgået til direkte levering fra YouSee pr. 1. september 2010.

Afdelingerne ejer fortsat det interne netværk – fiberen - og Glostrup Boligselskab opkræver fortsat antenneafgiften. Derfor kan priserne holdes nede på en konkurrencedygtig pris. Telefoni og Internetleverancer er uændret.

## Bestyrelsen

*Et godt samarbejde mellem bestyrelsen og den administrative ledelse*

Glostrup Boligselskab er karakteriseret ved et godt samarbejde mellem bestyrelsen og den administrative ledelse.

I beretningsperioden er Kurt Arve Jensen og Flemming Ørhem indtrådt i bestyrelsen. Afgående var Ulla Abrahamsson og Lise Henriksen

Søren Heick	Østre Lindeskov 64	Formand
Edna Larsen	Sportsvej 15, st.th.	Næstformand
Jørgen Andersen	Brøndbyvestervej 28, 2.th	
Ole Hammer	Sportsvej 21, 1.tv.	
Kurt Arve Jensen	Gadager 70	
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	
Gert Jensen	Birkeskoven 144	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Flemming Ørhem	Sportsvej 47, 2.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Sonnie Odby	Hegnet 3, st.th.	Medarbejderrepræsentant

## Boligorganisationens økonomi

Et historisk godt regnskabsresultat med et overskud på godt 11. mio. kr. Herfra stammer de ca. 6,2 mio. fra tilbagebetaling af lønsumsafgift, som overføres til afdelingerne.

For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 udviser boligorganisationens resultatopgørelse et overskud på 11.168.691 kr. Overskuddet overføres dels til afdelingerne som tilbagebetaling af lønsumsafgift med kr. 6.217.600 og dels til selskabets balance med kr. 4.951.091 under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 15.246.884 kr.

Efter overførelse af overskudsdel på kr. 4.951.091 til arbejdskapitalen har selskabets arbejdskapital en størrelse således, at selskabet er godt rustet til fremtiden, og som gør det muligt, at holde et uændret administrationsbidrag i 2011.

Med dette regnskabsresultat er såvel afdelingernes som selskabets likviditet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. Januar til 31. December				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2009	2009	2010	2011
<b>Ordinære udgifter</b>				
501 Bestyrelsesvederlag	120.272	115.300	120.300	136.300
502 Mødeudgifter m.v.	334.726	335.000	335.000	350.000
511 Personaleudgifter	7.679.052	7.860.000	7.792.200	8.017.000
Personaleudgifter, ekstern adm.	-41.834	-41.834	-52.096	-61.400
513 Kontorholdsudgifter	991.045	880.000	990.000	1.085.000
514 Lokaleudgifter	662.581	611.846	658.000	694.000
515 Afskrivninger	432.556	411.000	518.970	547.000
516 Særlige aktiviteter	91.930	50.000	50.000	82.000
521 Revision	380.000	380.000	392.000	420.000
530 <b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>10.650.328</b>	<b>10.601.312</b>	<b>10.804.374</b>	<b>11.269.900</b>
531 Tilskud til afdelinger	951.990	951.990	0	0
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	672.034	850.000	809.500	590.000
Renteudgifter til afdelinger	103.556	1.200.000	1.478.000	0
533 Henlæggelse til dispositionsfond	4.717.018	1.575.000	2.982.000	4.800.000
540 <b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>17.094.926</b>	<b>15.178.302</b>	<b>16.073.874</b>	<b>16.659.900</b>
551 Overskud - arbejdskapital	4.951.091	499.551	9.620	0
Overskud - afdelingerne	6.217.600	0	0	0
560 <b>I alt</b>	<b>28.263.617</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>	<b>16.659.900</b>
<b>Ordinære indtægter</b>				
601 Administrationsbidrag, egne	7.030.080	7.030.080	7.337.646	7.337.850
Tillægsydelse	16.800	16.800	17.535	18.400
administrationsbidrag, andre	581.536	676.274	696.709	754.200
- administrationsbidrag, ikke almene	-41.834	-41.834	-52.096	-61.400
602 Gebyrer	1.697.368	1.518.413	1.710.000	1.708.620
603 Renteindtægter	7.379.321	3.560.500	2.891.700	1.456.500
604 Bidrag til dispositionsfond	4.717.018	1.575.000	2.982.000	4.800.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	653.726	1.342.620	500.000	560.000
607 Diverse	11.700	0	0	0
610 <b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>22.045.715</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>	<b>16.574.170</b>
611 Ekstraordinære indtægter	6.217.902	0	0	0
620 <b>Indtægter i alt</b>	<b>28.263.617</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>	<b>16.574.170</b>
621 Årets underskud	0	0	0	85.730
630 <b>I alt</b>	<b>28.263.617</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>	<b>16.659.900</b>

Der er tale om et historiks ekstraordinært godt selskabsresultat, der ikke vil gentage sig. Tilbagebetaling af lønsumsafgift er et engangsfænomen, og renteindtægterne er historisk høje og renten historisk lav.

Men der er flere årsager til det ekstraordinære positive regnskabsresultat. For det første er der "styr" på udgifterne til administration. Bruttoadministrationsudgifterne svarer til det budgettede. Der er færre udgifter til personaleudgifter, mens der er en mindre overskridelse på kontorholdsudgifterne.

På grund af den lave rente blev selskabets renteudgifter mindre end beregnet, og der er væsentlige merindtægter på gebyrer især på grund af et stigende antal opnoteringer til boliger.

En væsentlig årsag til, at regnskabet udviser en merindtægt i forhold til budgettet, er en merindtægt på renteindtægter og kursgevinster på ca. 3,8 mill. kr., som mere end opvejer merudgifter på kurstab på obligationer på ca. 137.000 kr.

#### **De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet**

##### **Merudgifter og mindreindtægter (-)**

Kontorholdsudgifter	111.045
Kurstab på obligationer	137.205
Byggesagshonorar	689.274

##### **Mindreudgifter og merindtægter (+)**

Personaleudgifter	180.782
Renter til dispositionsfonden	324.752
Renter til afdelinger	1.096.444
Gebyr	178.368
Renteindtægter	3.818.321

Merindtægten på renteindtægterne skyldes selskabets foresatte opmærksomhed på obligationsbeholdningen. Da 2009 var sidste regnskabsår under den tidligere lovgivning, har selskabet i december 2009 lavet en reinvestering af obligationsbeholdningen, som betyder, at der er hjemtaget kursgevinster.

Dette skal ses i lyset af, at der med den nye lovgivning sker en væsentlig omlægning af, hvordan afkastet på obligationsbeholdningen skal fordeles mellem afdelingerne og selskabet.

Omlægningen af obligationsbeholdningen betyder, at der er "rent bord" pr. 1. januar 2010, og alle kursgevinster og kurstab efter 1. januar 2010 skal fordeles mellem afdelingerne og selskab i forhold til indeståender.

Omlægningen er ligeledes foretaget for at nedbringe varigheden i obligationsbeholdningen for at forebygge store forventede kurstab på lange obligationer, som vil indtræffe, når renten begynder at

stige. I 2009 har vi haft en heldig hånd med et opnået nettoafkast på 7,94 pct. hvilket er ganske fornuftigt i forhold til markedet generelt.

Selskabet har i 2009 fået en mindre indtægt på byggesagshonorar, hvilket skyldes, at der ikke er indtægtsført byggesagshonorar for Helhedsplanen i Lindeskoven på 600.000 kr.

## Boligorganisationens balance

*Såvel selskabets som afdelingernes likviditet er styrket.*

Glostrup Boligselskabs balance er i 2009 steget med ca. 13,5 mill. kr. og udgør ca. 101,1 mill. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 4,8 mill. kr. og var ved årsskiftet på ca. 30,7 mill. kr. Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 15,2 mill. kr. og arbejdskapitalen ca. 15,2 mill. kr.

Fremskrivninger af selskabets dispositionsfond viser en pæn tilvækst. På baggrund af den forbedrede økonomi besluttede bestyrelsen på mødet i oktober, at afdelingerne ikke længere skulle bidrage til dispositionsfonden, selv om indtægten var budgetlagt.

Det betød en mindreindtægt til selskabets dispositionsfond og en besparelse for afdelingerne på i alt ca. 600.000 kr. i 2009.

Det fremgår ligeledes, at afdelingernes likviditet er steget med ca. 10 mill. kr. til ca. 67,3 mill. kr.

## Passiver

*Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på 30,7 mio. kr. Derfor er det ikke nødvendigt at opkræve bidrag hverken til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Et mindre bidrag for afdelingerne på godt 1. mio. kr. om året.*

Passiver - Balance pr. 31. december 2009	2009	2008
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	15.208.162	14.822.175
804 Kursreguleringskonto	223.997	742.252
805 Arbejdskapital	15.246.884	10.295.792
<b>810 I alt – Egenkapital</b>	<b>30.679.043</b>	<b>25.860.219</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
821 Afdelinger i drift	67.255.574	57.012.220
824 Bankgæld	0	3.119.058
825 Diverse kreditorer	20.869	29.983
825 Manuelle kreditorer	2.077.977	437.552
828 Opnoteringsgebyr	285.230	285.330
829 Feriepengetilsvaret for administrationen	830.602	830.602
<b>840 I alt – Kortfristet gæld</b>	<b>70.470.252</b>	<b>61.714.745</b>
<b>850 I alt – Passiver</b>	<b>101.149.295</b>	<b>87.574.964</b>

Som tidligere nævnt giver den nye Styringsreform væsentlige ændringer på fordelingen af indtægter og udgifter på obligationsbeholdningen.

Det betyder, at det i fremtiden kun er muligt at styrke arbejdskapitalen igennem opkrævning af bidrag til arbejdskapitalen eller igennem forrentning af arbejdskapitalens andel af obligationsbeholdningen. Årets overskudsdisponering betyder, at der ikke er behov for opkrævning af bidrag til arbejdskapitalen i 2010 og flere år

frem, ligesom det ikke er aktuelt at genoptage afdelingernes bidrag til dispositionsfonden i 2011.

## Aktiver

Flest mulige frie midler er investeret i obligationer.

Aktiver - Balance pr. 31. december 2009		2009	2008
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
701	Administrationslokaler	756.264	523.689
702	Inventar	173.828	205.614
703	Automobiler	569.400	141.000
704	Edb-anlæg	233.305	201.342
709	Indskud i afd. 08	6.270	6.270
<b>I alt – Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.739.067</b>	<b>1.077.915</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
713	Aktier og andele	120.000	120.000
714	Dispositionsfondslån til afdelinger	2.085.914	1.407.915
716	Depositum til varmemestre m.fl.	32.200	32.200
719	Funktionærlån	16.500	0
<b>I alt – Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.254.614</b>	<b>1.560.115</b>
720	<b>I alt – Anlægsaktiver</b>	<b>3.993.681</b>	<b>2.638.030</b>
<b>Omsætningsaktiver – tilgodehavender</b>			
721	Afdelinger i drift	4.693.100	8.593.420
725	Diverse debitorer	1.077.919	1.108.443
726	Andre tilgodehavender	28.519	12.000
727	Forudbetalte udgifter	194.018	22.957
731	Værdipapirer	85.765.337	72.232.925
732	Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	5.396.721	2.967.189
740	<b>I alt – Omsætningsaktiver</b>	<b>97.155.614</b>	<b>84.936.934</b>
750	<b>I alt – Aktiver</b>	<b>101.149.295</b>	<b>87.574.964</b>

I overensstemmelse med selskabets politik for fælles formueforvaltning er flest mulige frie midler blevet investeret i obligationer. Det fremgår af selskabets balance, at investeringsstrategien er blevet fulgt. Ved udgangen af 2008 var selskabets obligationsbeholdning på ca. 72,2 mill. kr., og ved udgangen af 2009 er denne steget til ca. 85,8 mill. kr. I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er indført en styrket likviditetsstyring.

## Budget 2010

Et uændret administrationsbidrag på 2.505 kr.

I budgettet for 2011 er forudsat et uændret administrationsbidrag på 2.505 kr. pr. år pr. lejemål.

Det er muligt, fordi selskabets regnskabsresultat for 2009 betyder, at det ikke er nødvendigt at "gå med livrem og seler" ved budgetlægningen. Eksempelvis budgetteres med en højere forrentning af egne midler i selskabet end i afdelingerne, da selskabet bedre kan modstå mulige kurstab eller lavere forrentning, end afdelingerne kan.

Selskabets budget for 2011 udviser et budgetteret underskud på ca. 85.000, som er af en størrelse, der må betragtes som et regnskabsresultat i balance.

## Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 6,6 mio. kr. eller 3,83 pct.

Det samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2009 på ca. 171 mill. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 6,6 mill. kr. eller 3,83 pct. Det samlede resultat var således særdeles tilfredsstillende.

2009 har været et godt år for afdelingerne med tilbagebetalingen af lønsumsafgiften. Der er i år 3 afdelinger med underskud, og det er kun afdeling 6, Brønbyvestervej/Gyvelvej, hvor underskuddets størrelse har givet anledning til bekymring. Der er dog en del flere afdelinger, som vil have haft mindre underskud, hvis tilbagebetalingen af lønsumsafgiften ikke var regnskabsført som indtægt i 2009.

Afdelingens regnskaber er generelt påvirket af merudgifter til vand, el, lønninger samt mindre renteindtægter, som ikke kunne forudses ved budgetlægningen.

Til finansiering af kollektive råderetssager er der i 2009 blevet om-lagt for ca. 40 mill. kr. banklån til realkreditlån. Det har givet færre renteudgifter til finansiering af nye badeværelser og køkkener.

## Egne afdelingers regnskab

Afdelingernes resultat for 2009	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.147.959	7.521.707	373.748	4,97%
6 Brønbyvestervej / Gyvelvej	5.053.996	4.685.250	-368.746	-7,87%
8 Hovedvejen	3.978.268	4.055.493	77.225	1,90%
9 Stadionkvarteret	59.062.205	62.263.090	3.200.885	5,14%
20 Rødkælkevej	14.670.692	15.268.276	597.584	3,91%
29 Stenager	14.372.178	14.776.805	404.627	2,74%
30 Granskoven	9.945.242	10.232.348	287.106	2,81%
31 Gadager	12.765.695	13.216.039	450.344	3,41%
32 Lindeskoven	13.715.267	14.273.474	558.207	3,91%
33 Birke- / Bøgeskoven	17.178.801	17.905.480	726.679	4,06%
37 Egeskoven	3.063.355	3.327.439	264.084	7,94%
38 Sydvestvej	406.129	355.113	-51.016	-14,37%
49 Stenager 6	2.583.446	2.524.529	-58.917	-2,33%
50 Bryggergårdsvej	1.039.367	1.145.068	105.701	9,23%
<b>I alt</b>	<b>164.982.600</b>	<b>171.550.111</b>	<b>6.567.511</b>	<b>3,83%</b>

## Tilskud til afdeling 6

På baggrund af afdeling 6, Brønbyvestervej/Gyvelvejs dårlige regnskabsresultat, har selskabets dispositionsfond ydet et ekstraordinært tilskud på 1,2 mill. kr. dels til dækning af underskuddet og dels til styrkelse af afdelingens henlæggelser.

Afdelingen har i de sidste år været ramt af det ene "uheld" efter det andet, hvilket har medført underskud på afdelingens regnskaber og svage henlæggelser i forhold til kommende vedligeholdelsesopgaver.

Efter indstilling fra såvel afdelingsbestyrelse som administration har afdelingen godkendt en huslejestigning på ca. 9 % for 2010 for at rette yderligere op på afdelingens økonomi.



Det er administrationens opfattelse, at denne huslejestigning vil være tilstrækkelig til at skabe balance for afdelingens regnskabsresultat for indeværende år.



### Egne afdelinger i tal

\* Huslejen for de ikke byfornyeede 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> 2009	Huslejestigning 2009	Henlagt kt. 401 pr. m <sup>2</sup>	Henlagt kt. 402 pr. m <sup>2</sup>
1 Ndr.Ringvej/Vestervej *	126	9.184	572	6,81	108	11
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	96	6.749	645	8,59	193	15
8 Hovedvejen	82	6.864	463	7,76	117	18
9 Stadionkvarteret	1.236	88.857	619	6,4	120	18
20 Rødkælkevej	193	21.810	657	2	62	3
29 Stenager	199	15.594	824	2,43	86	27
30 Granskoven	132	11.049	829	1,75	114	23
31 Gadager	187	16.270	762	0,48	75	17
32 Lindeskoven	203	15.430	844	1,27	90	19
33 Birke- / Bøgeskoven	249	19.718	844	1,92	58	20
37 Egeskoven	48	3.803	829	2,06	85	13
38 Sydvestvej	2	268	1037	0,00	71	38
49 Stenager 6	30	2.249	1093	2,93	59	15
50 Bryggergårdsvej **	31	774	1398	2,2	198	6
I alt / gennemsnit	2814	218.619	744	3,33	103	17