



Beretning 2012-2013

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2012 til juni 2013

Giv forstaden en chance

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2012 til juni 2013. Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

Glostrup Boligselskabs nuværende målsætningsprogram blev vedtaget på repræsentantskabsmødet den 18. juni 2011. I målsætningsprogrammet blev forstadens udfordringer sat på dagsordenen ud fra den konkrete virkelighed, som vi oplever i Glostrup.

I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre og udbygge boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden.

Forstæderne står overfor nogle store udfordringer. Forstæderne er klemte mellem Københavns tiltrækningskraft, det moderne byliv og det billigere parcelhus længere væk fra Storkøbenhavn.



I 50'erne og 60'erne udviklede Glostrup sig til en moderne forstad.



Forstadens udfordringer er heldigvis blevet sat højere op på den samfundsmæssige debat, siden vi i Glostrup Boligselskab for alvor satte den på vores dagsorden tilbage i 2009.

Realdania peger på, at mange forstæder trænger til forvandling, og de har rejst en debat, som på lang sigt skal bane vej for at øge by- og livskvaliteten ved at skabe nye muligheder i forstæderne.

Der er behov for svar på, hvordan forstæderne kan indrettes med langt flere ældre men samtidig også kunne tiltrække de unge og børnefamilierne, som man tilsyneladende er ved "at tabe" til København. Desuden er der en boligsocial udfordring for mange forstadsområder. Forstædernes boliger skal henvende sig til en bred gruppe af indbyggere og give mulighed for varierede måder at bo på.

I mange år har investeringer i byudvikling koncentreret sig om gamle byområder og ikke mindst havneområder. Københavns Kommune har en tilvækst på ikke mindre end 1.000 nye borgere om måneden, og der er ingen tvivl om, at denne tendens fortsætter med udbygning af Ørestaden, Nordhavnen og Carlsberg-grunden mv.

Forstæderne er allerede under forandring – ikke mindst med den almene sektor som løftestang - men der er behov for klare fremtidssikrede strategier.



En stigende trafik på forstædernes store vejanlæg.

Bro mellem nutid og fremtid

Forstaden har mange kvaliteter, der i sin tid fik børnefamilierne til at rykke fra København til forstæderne. Lys og luft, nær adgang til natur og et liv med stor vægt på idræt, foreningsliv og private haver og fællesskaber. Udviklingen af forstæderne må tage udgangspunkt i en nyfortolkning af disse kvaliteter for at give "nyt liv" til drømmen om forstaden, som rammen om det gode liv.



Etablering af en letbane fra Lyngby i Nord til Ishøj i Syd vil styrke forstædernes attraktionsværdi. Stadionkvarteret vil få en Station på denne linjeføring nær "gatedøren", og Glostrup Station bliver et endnu mere vigtigt trafikknudepunkt.

Stadionkvarteret 2015

Når vi som boligorganisation bevæger os ind i det almene "kerne-land" i forstædernes byggerier fra 50'erne og 60'erne, er der en stor opgave med at bygge bro mellem fortid, nutid og fremtid.

Mange af beboerne har boet der det meste af deres liv, og de har været glade for at bo der. Som boligorganisation bliver vi tvunget til at forholde os til to slags virkeligheder. Der er den øjeblikkelige, den nuværende. Og der er den fremtidige virkelighed, som beboerne kan sætte spørgsmålstegn ved: "Er det nu nødvendigt med så store ændringer?"

I Glostrup Boligselskab er vi ikke i tvivl om, at forstædernes etagebyggerier fra 50'erne og 60'erne skal moderniseres, hvis de fortsat skal være attraktive boligområder i fremtiden.

Vores udfordring er at forbinde de to virkeligheder og bygge bro mellem vores viden og beboernes ønsker.



I Stadionkvarteret har vi arbejdet målrettet på at bygge bro mellem vores viden, beboernes ønsker, og hvad det er muligt at få støtte til fra Landsbyggefonden. Det har vist sig at være en lang rejse, og vi har lært meget undervejs.

Vi startede meget ambitiøst med at udskrive en konkurrence om fremtidssikring og nyfortolkning af Stadionkvarteret – det typiske forstadsbyggeri fra 50'erne og 60'erne. Det vindende konkurrenceforslag foreslog en nyfortolkning af den moderne forstad. Helt ny klimaskærm, energirenovering, større vinduer og gennemsyning af alle lejlighederne, åbning af altaner, større badeværelser – en arkitektonisk og energimæssig "perle".



Fra konkurrenceforslaget



Gennemlysning og åbning af de mørke lejligheder er et gennemgående tema i konkurrenceforslaget.

Bogen Arkitektur og Energirenovering er udgivet i 2011 af Dansk Arkitektur Center og udarbejdet i samarbejde med bl.a. Kuben Management A/S. Bogen er støttet af Landsbyggefonden. I bogen skriver arkitekt Torben Dahl bl.a. i bogens efterord:

”I Stadionkvarteret i Glostrup har JJW Arkitekter sammen med Lemming og Eriksson udarbejdet et eksempel på en mere radikal løsning på en energirenovering og teknisk opgradering. Her var opgaven bl.a. at fremlægge et forslag, hvori bebyggelsen tilføres et væsentligt kvalitativt løft ved en overordnet arkitektonisk nyfortolkning” og at kvalitet er valgt således, at forslaget minimerer de fremtidige udgifter til vedligeholdelse samt tilgodeser en reduktion af det fremtidige ressourceforbrug.”

Det er Torben Dahls holdning, at det murede byggeri bør inddeles i en række kategorier, og det kan give mening at ændre facadeudtrykket på mere anonyme byggerier med en mindre bevaringsværdi, hvor en energirenovering ikke fører til et kulturelt dilemma.

I Glostrup Boligselskab startede vi dialogen med beboerne på et tidligt tidspunkt, også før end vi havde fået afklaret, hvilke arbejder, der i den konkrete sag kan opnå Landsbyggefondens støtte.

Landsbyggefonden meddelte ret tidligt i forløbet, at vores planer om energirenovering og en overordnet arkitektonisk nyfortolkning ikke kan støttes af Landsbyggefonden.

Den 21. maj 2012 i Glostrup Hallen godkendte afdelingsmødet en helhedsplan for Stadionkvarteret, hvor den overordnede nyfortolkning af facaderne ikke var medtaget. I Helhedsplanen beskrives de udfordringer afdelingen står overfor, ligesom der udstikkes rammer for de muligheder, der er for at imødegå udfordringerne. Godkendelsen indebar, at Glostrup Boligselskab via kommunalbestyrelsen indsendte en ansøgning til Landsbyggefonden om godkendelse af principperne i helhedsplanen samt finansiering af sagens udgifter.

I december 2012 modtog Glostrup Boligselskab et tilsagn fra såvel Glostrup Kommune som Landsbyggefonden om gennemførelse af en helhedsplan til 940.458.782 kr., som finansieres med støttede lån på ca. 703 mio. kr. (Skema A godkendelse) og ustøttede lån på ca. 237 mio. kr.

Den af Landsbyggefonden godkendte finansieringsplan forudsætter en gennemsnitlig huslejestigning efter renovering på 110 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Der er således tale om en ikke ubetydelig støtte til afdelingens gennemførelse af sagen.



Ved det ekstraordinære afdelingsmøde den 21. maj 2012 vedtog et overvældende flertal af beboerne den overordnede helhedsplan og at uddelegere beslutningen til beboerne i de seks kommende byggetaper.

Uddelegering af godkendelsen

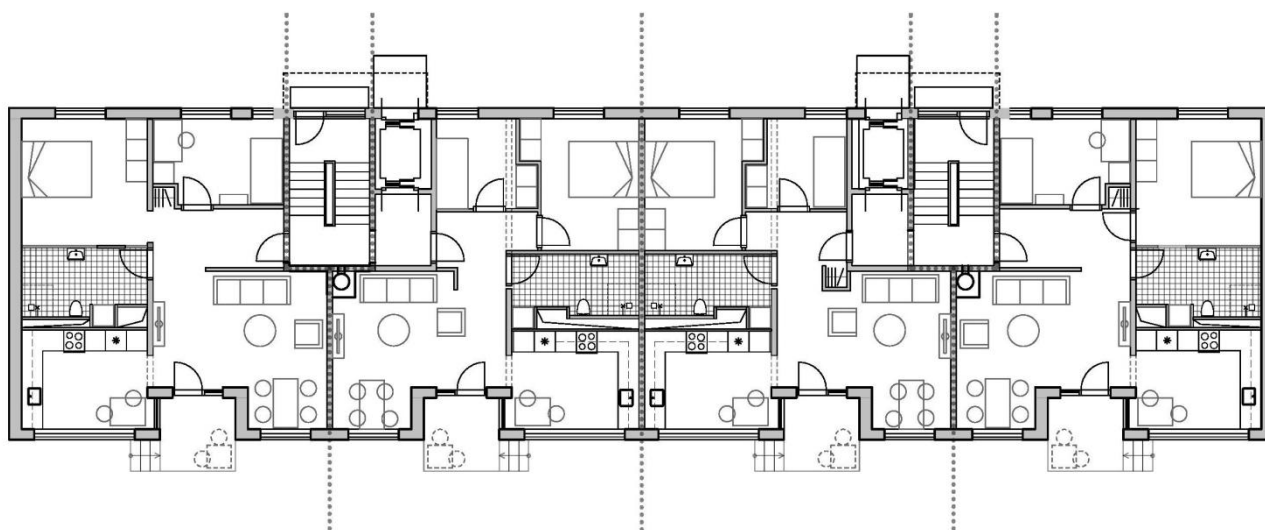
På afdelingsmødet i maj 2012 blev det samtidig vedtaget at underopdele byggeriet i seks etaper, idet der er behov for at differentiere indsatsen i forhold til de problemer og muligheder, der er i de oprindelige afdelinger.

For at sikre beboernes engagement og udøvelse af deres medindflydelse besluttede afdelingsmødet at uddelegere godkendelsen for de områderelevante renoverings- og forbedringsarbejder til beboerne i de enkelte klart definerede byggeafsnit.

Glostrup Boligselskab indledte i august 2012 møderne med beboerne i første etape. Imidlertid var det nødvendigt at suspendere dialogmøderne på grund af, at afklaringsprocessen med Landsbyggefonden viste sig at blive mere omfattende, end vi først havde forventet.

Hvor står vi nu?

I dialog med Landsbyggefonden blev det klart, at det var nødvendigt for den omfattende støtte at opprioritere arbejdet med sammenlægning af lejligheder og etablere flere lejligheder med god tilgængelighed. Selve ideen om gennemlysning af lejlighederne og forbedringer af afdelingernes badeværelser er ikke radikalt nok til at modtage den omfattende støtte, var beskeden fra Landsbyggefonden.



Her er eksempler på gode nyinrettede lejligheder, som er elevatorbetjente.

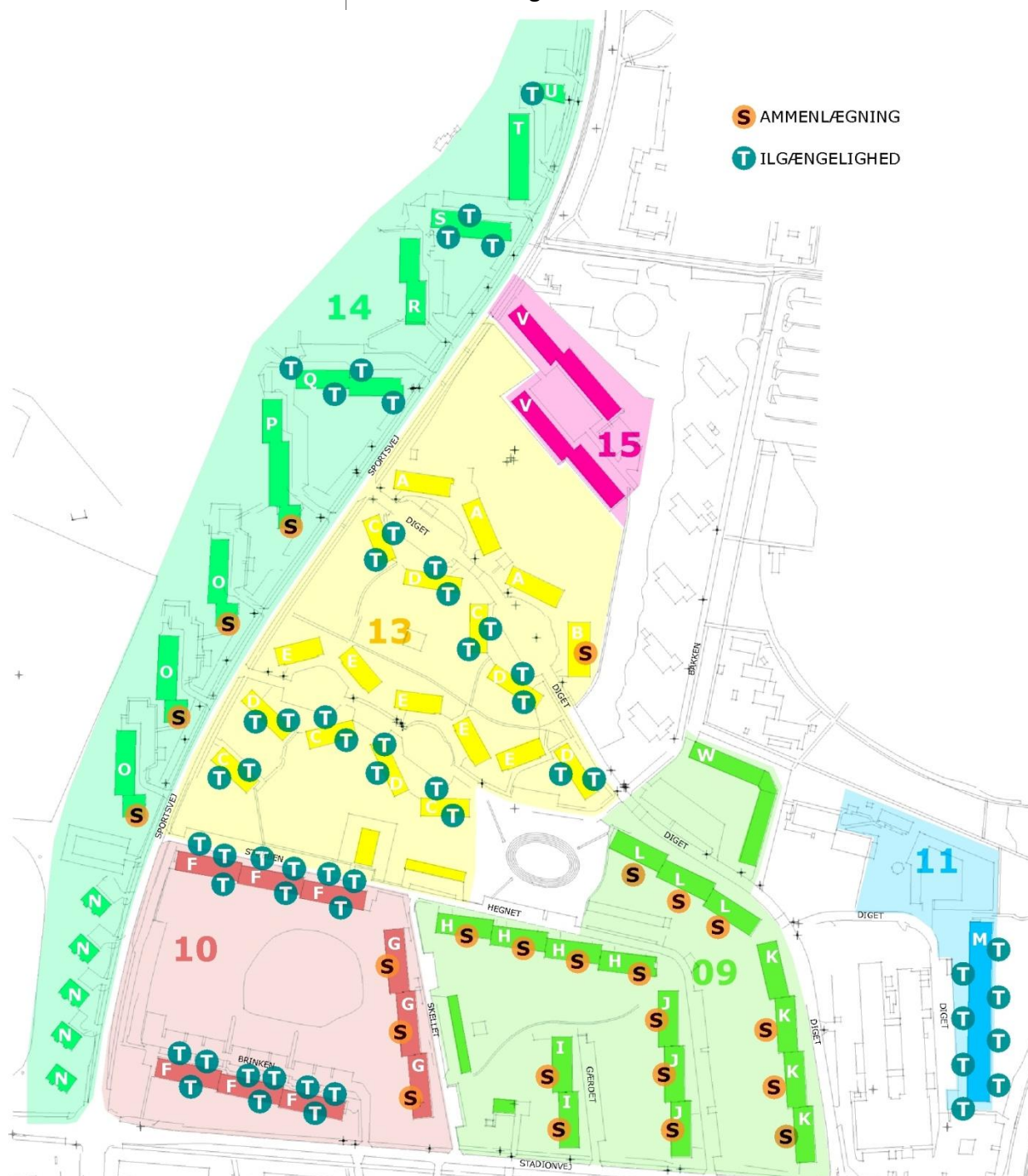
Boliger med tilgængelighed

Efter aftale med Landsbyggefonden indeholder projektet på nuværende tidspunkt forslag om at etablere tilgængelighed i 372 boliger. Niveaufri adgang opnås ved at placere elevator i eksisterende bygningskrop.

Boligerne fordeles i de forskellige etaper i Stadionkvarteret. Det bliver gode lejligheder med større køkken, bad og en moderne indretning, de vil stort set fremstå som nyopførte boliger. Det bliver tidssvarende boliger, der egner sig til dårligt gående, som samtidig er attraktive for andre boligsøgende familier.

Sammenlægning af boliger

Desuden sammenlægges en række boliger, så det samlede antal boliger reduceres fra 1.236 til 1.115. Vi har gennemgået afdelingens 1-rumsboliger og valgt de lejligheder, hvor vi har vurderet, at nedlæggelsen og sammenlægningen vil skabe gode fremtidssikrede familieboliger. Det har været et væsentligt parameter at sikre, at de nye familieboliger ikke bliver så store, at de giver udlejningsmæssige problemer. Derfor har Glostrup Boligselskab prioriteret, at størstedelen af de sammenlagte lejligheder har en størrelse mellem 90 til 100 m², og at arealet i de nye og større boliger ikke skal overstige 110 m².



Oversigt over lejligheder med tilgængelighed og sammenlægninger.

Boliger til de unge

Flere og flere steder nedlægges 1-rums boliger, men der er stadig behov for boliger til de unge under uddannelse, og Glostrup Boligselskab oplever stigende forespørgsel til boligerne på Sportsvej 60-62 – Der er i øjeblikket ca. 6 års ventetid, og denne tendens vil sandsynligvis stige. I Helhedsplanen reduceres antallet af 1-rums boliger fra 325 til 171. Dermed udgør ”begynderlejligheder” fortsat en stor andel af boligerne i Stadionkvarteret.

De største boligsociale problemer i Glostrup Boligselskab koncentrerer sig omkring 1-rums boligerne på Sportsvej 60-62. En omdannelse af disse lejligheder til attraktive familieboliger er ikke mulig indenfor en fornuftig økonomisk ramme. De tilbageblivende 1-rumsboliger koncentrerer sig på Sportsvej 60-62 og Diget 80. Her ønsker Glostrup Boligselskab at omdanne bebyggelserne, så de bliver rammen om Vestegnens mest attraktive ungdomsboliger.

Der bør ske en opdatering af bebyggelsen på Sportsvej 60-62 og Diget 80, og det vil ikke være hensigtsmæssigt, at Helhedsplanen går uden om de boligblokke, hvor der er de største boligsociale problemer.



Sportsvej 60-62 bibeholdes som boliger for unge under uddannelse.

På Sportsvej 60-62 er der et stort behov for at fremme beboernes tilhørsforhold og styrke naboskabet. Det kræver en ændring af de utidssvarende adgangsforhold, som enten er direkte fra det fri eller via lange anonyme altangange. Ændrede adgangsforhold vil give mere overskuelighed og øge trygheden blandt beboerne. Også energimæssigt vil der være en betydelig gevinst at hente.

De øvrige boliger

Her ses facadeudtrykket, når det er hård vinter. Vandskader i lejligheder og på altaner. Se murværkets opfugtning. Altaninddækninger og vinduesudskiftningerne har ikke forskønnet ejendommens arkitektoniske udtryk.

Byggetekniske udfordringer

Landsbyggefonden forstår vores ønske om at forbedre forholdene omkring de tilbageværende 1-rums boliger, og økonomiske midler hertil indgår nu i den samlede plan.

I første omgang var det begrænset, hvad der i Helhedsplanen var afsat af økonomiske midler til boligforbedringer i de øvrige 637 boliger, der ikke bliver sammenlagt eller får øget tilgængelighed til lejlighederne. Der var afsat penge til nye tage, vinduer, ventilation og reparationer af murværket i alle boliger.

Heldigvis har vi også fundet økonomiske midler til nye og større altaner, nyel badeværelserne og indgangsdøre.

Det er en god nyhed, fordi såvel beboernes som boligselskabets udgangspunkt for at igangsætte Helhedsplanen var, at de nedslidte bygningsdele og installationer skulle opdateres i forbindelse med gennemførelsen af fremtidssikringen.



Igennem tiderne er der valgt mindre hensigtsmæssige og billige løsninger ved vedligeholdelsen af bygningerne, der nu bliver rettet op på. I afdelingen er de oprindelige trævinduer tilbage i 80'erne erstattet med første generations plastikvinduer ud fra en driftsøkonomisk vurdering. Det viste sig, at de har et meget stort kuldeindfald. Vinduernes konstruktion og uhensigtsmæssig tilslutning mod sålbænke har medført mange skader på murværk, som nu genoprettes. Samtidig vil nye vinduer betyde et mindre varmetab. Nye vinduer vil også betyde driftsmæssige besparelser på

Genhusning

Helhedsplanen medfører, at beboere i 599 boliger skal genhuses. For at skaffe boliger til genhusning, udlejer Glostrup Boligselskab aktuelt kun boliger på midlertidige kontrakter i Stadionkvarteret. Undtaget fra dette er ungdomsboligerne på Sportsvej 60-62. De udlejes fortsat på normale vilkår. Når beboerne i 1. etape vedtager at gennemføre helhedsplanen, suspenderer Glostrup Boligselskab ventelisterne i alle boligselskabets afdelinger.

Glostrup Boligselskab vil tage direkte kontakt til alle de berørte beboere tidligt i beboerprocessen. Dette skal sikre individuel afklaring af beboernes behov og ønsker i forbindelse med genhusningen.

De beboere, hvis bolig nedlægges, bliver tilbudt permanent genhusning i Glostrup Boligselskab. Beboerne i boliger, der skal ombygges kan vælge mellem midlertidig og permanent genhusning. Glostrup Boligselskab forventer, at nogle beboere vil foretrække at blive genhuset direkte til en nyistandsat bolig frem for at genhuses midlertidigt i op til 6 måneder. Det kan også tænkes, at nogle beboere har ønske om, at blive genhuset i andre afdelinger.

Ved tildelingen af midlertidige genhusningsboliger vil der i videst muligt omfang blive taget hensyn til individuelle forhold såsom gangbesvær, skolebørn, institutioner m.v. Flytteudgifter forbundet med genhusning dækkes af Glostrup Boligselskab.

Genhusningen kommer til at foregå rullende i de enkelte etaper, hvor entreprenøren modtager og afleverer et antal boliger ca. hver 14. dag. Ombygningerne i den enkelte bolig forventes at vare 4-6 måneder.

Det bliver et stort arbejde at koordinere de mange forhold omkring genhusningen, og Glostrup Boligselskab forventer at ansætte en genhusningskonsulent, der skal støtte beboerne og varetage koordineringen af genhusningen.



Organisationsbestyrelsen på inspirationstur 2012

Møde i ministeriet

Om effektive administrations- og driftsløsninger i det almene byggeri.



Carsten Hansen, Minister for By, Bolig og Landdistrikter, har en stor opgave i på den ene side at arbejde for effektiv drift af den almene sektor uden at sætte beboerdemokratiet over styr.

Midt i en krisetid kommer der med god ret fokus på huslejens størrelse og udvikling. Når reallønnen er faldende, er det et problem, at huslejerne fortsat stiger.

Imidlertid er der indbygget i lovgivningen, at huslejerne vil stige i og med, at ydelsesstøtten aftrappes, og at afdelingerne fortsat har udgifter ved udamortisering af lån, der har været optaget til finansiering af anskaffelsessummen.

Den gennemsnitlige husleje-forhøjelse i Glostrup Boligselskab lå på ca. 2 pct. pr. den 1. januar 2013. Ved budgetmøderne i eftersommeren med afdelingsbestyrelserne har der forståelig nok været stor fokus på at holde igen med huslejestigninger. Det har ikke været så nemt i et år med stærkt stigende offentlige udgifter og andre faste udgifter som forsikringsudgifter.

Glostrup Boligselskab var til møde i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 7. februar 2013. Baggrunden for mødet var følgende:

Under ministeriet er der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at overveje mulighederne for yderligere at reducere huslejen i det almene byggeri udover den reduktion, som blev gennemført som led i styrings- og finansieringsreformen i 2009. Opgaven indgår i regeringsgrundlaget og har derfor høj prioritet.

Det er en forudsætning for arbejdsgruppen, at der ikke kan forventes tilført flere offentlige midler til området. Der er derfor brug for inden for de givne rammer at gøre det mere effektivt og billigere, herunder opprioritere andre redskaber og udvikle nye.

Arbejdsgruppen skal derfor både se på muligheder for billigere finansiering og låntagning samt på mulighederne for at effektivisere og billiggøre nybyggeriet.

Herudover er det afgørende, at administrationen og driften af de almene boliger effektiviseres og billiggøres.

Den almene boligsektor afholder årligt udgifter til almene familieboliger på knap 29 mia. kr. Heraf er 52 pct. udgifter til energiforbrug, administration, renholdelse, vedligeholdelse, forbedringer og diverse udgifter, hvilket svarer til godt 15 mia. kr. Disse udgiftsposter har afdelingerne og organisationerne mulighed for at påvirke i større eller mindre omfang.

På den baggrund er det vigtigt for ministeriet, at mulighederne for at igangsætte innovative løsninger, som kan medføre omkostningsbesparelser, identificeres. I forlængelse heraf skal sådanne løsninger udbredes i sektoren, og det skal vurderes, om der er behov for statslige initiativer, fx igangsætning af forsøg.

Med henblik på at undersøge mulighederne for effektive og omkostningsbesparende administrations- og driftsløsninger var Glostrup Boligselskab inviteret til møde herom. Det endelige mål er at kunne identificere en række eksempler, som vil kunne indgå i arbejdsgruppens rapport.



God selskabsledelse og dygtige engagerede medarbejdere skaber den effektive administration. Overbygningsuddannelser med tilvalg af ejendomsadministration bør overvejes indført.

Det var et interessant møde, hvor det tydeligt fremgik, at opgaven er stillet af Finansministeriet, og at Boligministeriet er ved at indsamle viden, inden der træffes beslutninger.

Glostrup Boligselskab fremlagde 6 fokuspunkter, som vi mener, har stor betydning for en professionel drift og administration af almene boliger.

- Fokus på ledelse
- Rationaliser driften ved driftsfællesskaber
- Flere udbud af indkøb og håndværkerpriser
- Udnyttelse af intelligente it-løsninger i administration af almene boliger
- Uddannelse og kompetenceudvikling
- Omstillingsparathed

I Glostrup Boligselskab ser vi gerne, at vi selv for lov til at løfte opgaven med at sikre en effektiv drift og administration, og at der ikke udstikkes en central styring af denne opgave, hvilket reelt vi undergrave beboerdemokratiet og organisationsbestyrelsens kompetence.

I Glostrup Boligselskab har vi den ambition, at vi holder de variable udgifter i ro i 2013 og 2014. På baggrund af mødet i ministeriet har bestyrelsen besluttet:

Arbejdet med forvaltningsrevision og prioritering af administrative initiativer fortsættes og uddybes i bestræbelserne på at gøre Glostrup Boligselskab fortsat veldrevet og konkurrencedygtig.

Forvaltningsrevision

En særskilt årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision findes på gb.dk under info.



Læs om det elektroniske fraflytnings-syn på e-flyt.dk

Lovændringer

Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere

I Glostrup Boligselskab har vi valgt at bruge mange penge på ren- og vedligeholdelse, og der er ikke planer om at udlicitere arbejdet. Vores planer går tvært imod at forsøge at udføre flere arbejder selv, som vi i dag tilkøber.

Siden 1998 har Glostrup Boligselskab arbejdet systematisk og målrettet med kvalitets- og målsætningsarbejde. Det er vores erfaring, at mål skaber fokus, og fokus skaber resultater.

Årsrapportering om selskabets arbejde med forvaltningsrevision igennem en særskilt årsberetning har vist sig som et godt værktøj til at følge op på selskabets kvalitets- og målsætningsarbejde.

Årsrapporten indeholder en redegørelse for selskabets forvaltningsmæssige resultater i 2012. Desuden opstilles målene og initiativerne for det kommende års administrative arbejde.

Årsrapporten er således en redegørelse for selskabets administrative arbejde, og årsrapporten supplerer denne politiske årsberetning. I 2013 vil vi fortsætte eller igangsætte 10 initiativer, som skal understøtte vores målsætninger. Vi har samtidig prioriteret initiativerne ud fra en vurdering af nyttevirkningen for selskabet set i forhold til de resurser, der skal afsættes for at gennemføre initiativet:

1. Fokus på variable udgifter (konto 114/115 og 116)
2. Indkøbspriser (hårde hvidevarer/VVS/EL/Maskiner)
3. Kvalitetssikring af afdelingernes langtidsbudgetter
4. Udbud af håndværkerpriser
5. Kompetenceudvikling ud fra GB's behov
6. Overvågning af selskabets formueforvaltning
7. Forbedrede udskrifter DV-systemet
8. Budgetmateriale til afdelingsmøder
9. Udnyttelse af E-flyt's fulde potentiale
10. BI-system til analyseværktøj

Prioriteringen af initiativerne i 2013 "flugter" godt med Ministeriets fokus på huslejens udvikling.

Som følge af finanslovsforhandlingerne blev omfattende ændringer af lov om almene boliger fremsat til 1. behandling den 10. januar 2013. De vigtigste kommende ændringer er kort beskrevet:

I dag skal udlejeren efter den gældende lovgivning underrette kommunen, når en restancesag sendes til fogedretten. Derimod har der ikke været særlige regler i forhold til lejere anvist af kommunen (Boligsociale anvisninger). Ved kommunal anvisning hæfter kommunen for lejers forpligtigelse til istandsættelse ved fraflytning, men ikke for eventuelle huslejerestancer. Det kan være

dyrt for afdelingen, og dermed for de boende lejere. For at mindske disse tab pålægges det fremover boligselskabet at underrette kommunen, når udlejeren inden for det første år efter anvisningen rykker en boligsocialt anvist lejer for huslejebetalingen (ved første rykker).

Når kommunen har modtaget underretningen, skal den snarest holde en opfølgende samtale med lejeren. Formålet med samtalen er at finde en løsning på huslejerestancen og forebygge, at lejeren fremover kommer i restance.

Dette initiativ skal ses i forlængelse af tidligere lovforslag fra november 2012, L 85, hvorefter kommunerne får bedre muligheder for at yde husleje hjælp, hvis det kan forudsætte en udsættelse.

Ændrede regler om afholdelse af tabet ved fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling og betaling af standsættelses-omkostninger.

I dag er det således, at dispositionsfonden dækker tab ved lejeledighed, men afdelingerne dækker tab ved fraflytning, og de har på landsplan været stigende de seneste år. Derfor forpligtiges dispositionsfonden i fremtiden at refundere afdelingens tab ved fraflytning, når tabene overstiger en nærmere fastsat størrelse, og der ikke er tale om en boligsocial anvisning. Samtidig er det planen, at dispositionsfondens indtægter fra afdelingernes bidrag styrkes ved at ændre de satser og beløbsgrænser, der er fastsat i driftsbekendtgørelsen.

Fra den 1. april 2013 dækker dispositionsfonden tab ved fraflytning (manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigelsen), der ligger over 313 kr. pr. lejemål. På den baggrund er beløbsstørrelserne omkring afdelingernes indbetalinger til dispositionsfonden også hævet.

Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemål, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Alle beløbsgrænser reguleres årligt.

Afdelingerne i Glostrup Boligselskab indbetaler hverken til dispositionsfonden eller til selskabets arbejdskapital. De nye grænseværdier for indbetaling til dispositionsfonden betyder ikke, at afdelingerne i Glostrup Boligselskab pt. skal påbegynde en indbetaling.

Ændring af 2 pct-reglen.

I dag må kommunalbestyrelsen ikke give tilsagn til nyt alment byggeri, hvis der er mere end 2 pct. ledige støttede boliger i den pågældende kommune. Det er ikke en nærværende problemstilling i Glostrup, men i en række kommuner har det betydet, at der ikke kunne bygges tilstrækkelige almene ældreboliger. Derfor får kommunerne mere handlefrihed i forhold til 2 pct. reglen. Det sker bl.a. ved, at kommunen uanset boligledigheden kan give tilsagn til ældreboliger, hvis den vurderer, at det er nødvendigt.

Ophævelse af kravet om godkendelse af skillevægsarbejder.

Indførelse af regler om midlertidig genhusning.

Udbetaling Danmark og den nye Boligportal

Boligsikring og boligydelse (for pensionister) er en offentlig ydelse, som har betydning for den økonomiske situation og herunder muligheden for at bevare boligen. I dag skal beboerne søge boligstøtte på borger.dk. eller kontakte Udbetaling Danmark telefon 70 12 80 63.

Boligorganisationerne har brugt mange resurser i de senere år på IT for at opfylde nye lovkrav. Senest med de nye kontoplaner, forvaltningsklassifikation og den nye Boligportal. Vi håber på en periode, hvor man fra centralt hold overvejer det amerikanske udtryk:

"If it ain't broken, don't fix it."

Det foreslås at forenkle processen med at få gennemført skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet, ved at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse.

Det har vist sig, at de gældende regler om genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger ikke helt dækker behovet. I dag findes kun regler om permanent genhusning, og ofte bliver midlertidig genhusning alligevel benyttet. Dette forhold indebærer en usikkerhed om de berørte lejes rettigheder.

Udlejer og lejer kan aftale om genhusning skal være permanent eller midlertidig. Hvis der ikke kan opnås enighed, er det udlejer, der bestemmer. Den midlertidige erstatningsbolig skal være passende og beliggende i kommunen, hvis lejeren ikke indvilger i en erstatningsbolig udenfor kommunen. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Lejeren fortsætter som lejer i den hidtidige bolig og fortsætter med at betale lejen for denne bolig. Er lejen i den midlertidige bolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, skal udlejer betale differencen til lejeren. Lejeren skal betale for forbrug, herunder varme m.v. i den midlertidige erstatningsbolig.

Udbetaling Danmark overtog fra slutningen af 2012 en række kommunale opgaver. Udbetaling Danmark er en ny offentlig myndighed, der fra efteråret 2012 begyndte at overtage en række opgaver fra kommunerne.

Udbetaling Danmark blev dannet, da KL og regeringen i juni 2010 indgik en aftale om at samle dele af den objektive sagsbehandling i 5 centre med virkning fra efteråret 2012. Efter en 2-årig indfasning skal centraliseringen spare kommunerne for knap 300 mio. kr. om året.

Familieydelse og barseldagpenge overgik i slutningen af 2012 til Udbetaling Danmark, og den 1. marts 2013 blev de sidste tre sagsområder – boligstøtte, folkepension og førtidspension - så overdraget.

Glostrup Boligselskab skal derfor ikke længere indberette ændringer i boligsikring og boligydelse (for pensionister) til Glostrup Kommune.

Samtidig er Landsbyggefonden blevet pålagt at oprette en boligportal med indsamling af mange andre oplysninger om vores lejligheder og afdelinger, end der er nødvendigt for at indberette grundlaget for lejes udbetaling af boligstøtte.

Det har medført et stort arbejde i Glostrup Boligselskab at få foretaget de krævede indberetninger, fordi der har vist sig at være tekniske systemfejl i indberetningssystemet. Medio april var alle data fra Glostrup Boligselskab overført, men ikke uden "blod, sved og tårer".

Landsbyggefonden har gennem længere tid holdt de mest anvendte IT-leverandører orienteret om udvikling af løsningen, herunder også Unik Bolig, som Glostrup Boligselskab benytter.

Unik Bolig blev ikke færdig til deadline med udvikling af et modul, der automatisk kan foretage indberetningen. Derfor måtte vi selv "trylle" med overførsel af data.

Når Unik Bolig er færdig med udvikling af indberetningsmodulet, køber vi det. Det har været dyrt resurseintensivt som økonomisk med indførsel af det nye huslejerregister. Kommunerne sparer penge, men spørgsmålet er, om boligorganisationerne ender med at bruge lige så mange penge, som kommunerne sparer? Under alle omstændigheder er der overført udgifter fra skatteborgerne til lejerne i den almene sektor ved denne øvelse – og så i en tid, hvor vi skal passe ekstra meget på "huslejekronen".

Fraflytninger

Antallet af fraflytninger er steget fra 403 flytninger i 2011 til 425 flytninger i 2012. Stigningen i antallet skyldes primært en stigning i fraflytninger i ungdomsboligerne.

Egne afdelinger

Afd. Beliggenhed	Flytninger i alt 2011	Flytninger i alt 2012	Heraf interne	Heraf eksterne	Flytninger i %
1 Ndr. Ringvej/ Vestervej	19	12	8	4	9
6 Brøndbyvestervej/ Gyvelvej	4	9	5	4	10
8 Hovedvejen	9	6	2	4	6
9 Stadionkvarteret	148	147	87	60	12
20 Rødkælkevej	13	11	6	5	5
29 Stenager	29	26	12	14	13
30 Granskoven/Egeskoven	13	17	11	6	12
31 Gadager	14	11	6	5	5
32 Lindeskoven	8	22	11	11	12
33 Birke/Bøgeskoven	23	35	21	14	14
37 Egeskoven	9	1	1	0	2
38 Sydvestvej	0	0	0	0	0
49 Stenager 6 - Ældreboliger	7	13	7	6	43
99 Tagboligerne Sportsvej 60-62	6	10	5	5	33
I alt almene falmilieboliger+Stenager 6	302	320	182	138	11
6 Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	1	0	0	0	0
8 Hovedvejen 121-135 - Erhverv	0	0	0	0	0
9 Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik	0	0	0	0	0
32 Lindeskoven ungdomsboliger	18	26	8	18	86
33 Birke/Bøgeskoven ungdomsboliger	8	5	2	3	62
50 Bryggergårdsvej ungdomsboliger	9	21	7	14	67
I alt	338	372	199	173	13

Administrerede ejendomme

Afd.	Beliggenhed	Flytninger 2011	Flytninger 2012	Flytninger i %
22	Toftevej 10	0	6	100
25	Asylvej	6	5	11
26	Toftevej 6	0	0	0
27	Digevangsvej	17	11	18
28	Lilliendalsvej	3	5	20
53	Vestervej 19-21	0	1	8
54	Vestervej 23-25	1	0	0
55	Sydvestvej 10	10	10	25
56	Toftevej 8	0	0	0
57/67	Digevangsvej	16	10	20
59	Stenager 4	12	5	19
	I alt	65	53	16

Projekt Hvissinge

Den 30. juni 2012 ophørte det årlige økonomiske tilskud på 600.000 kr. fra Landsbyggefonden til Projekt Hvissinge.

Glostrup Boligselskab ansøgte derfor om fornyet støtte til en ny boligsocial helhedsplan. Landsbyggefonden meddelte i januar 2013, at Glostrup Boligselskab ikke var prækvalificeret til støtte.



Igennem årene har Beboerhuset Paraplyen været ramme om mange arrangementer og beboermøder

Glostrup- og Hvissinge Net

Fonden meddelte specifikt, at beboersammensætningen i Hvissinge er i den bedre eller ligefrem i den bedste ende af skalaen indenfor den almene sektor og kriminaliteten i bydelen er minimal.

Færre økonomiske midler, flere ansøgere og skærpede krav fra ministeriet til støttemuligheder var årsagen til, at et forebyggende boligsocialt arbejde i Hvissinge desværre ikke længere kan prioriteres. Det gav naturligvis anledning til bekymring, hvis Projekt Hvissinge skulle lukke efter 18 års virke.

Glostrup Kommune og afdelingsbestyrelserne i Hvissinge har positivt meldt ud, at de ønsker at fortsætte aktiviteterne i en eller anden form og yde samme økonomiske støtte som hidtil. Der er en proces i gang med inddragelse af projektets bestyrelse, afdelingsbestyrelserne og de lokale ildsjæle. Glostrup Boligselskab støtter gerne disse bestræbelser.

Glostrup Boligselskabs BoligNet i henholdsvis Glostrup og Hvissinge har beboerne taget til sig. Strategien med "at være herre i eget hus" i form af eget fibernet og dermed være uafhængig af en enkelt leverandør, viser sig stadig at give de bedste priser og ydelser.

Mulighederne fra leverandørerne til brugerne stiger konstant, hvilket giver store udfordringer for både de to nets hardware (elektronikudstyr) og brugernes eget udstyr.

På TV-siden kommer der hele tiden flere TV- og radiokanaler, man kan købe film og TV-serier, se TV på Tablet eller Smartphone uanset, hvor man befinder sig, og mulighederne stopper næppe her.

For Internetforbindelsen er øgede hastigheder krævet – og det går stærkt. Ved opstarten af GlostrupNet i 2003 var den hurtigste forbindelse 1/1M og dette til en pris af 174 kr. pr. måned. Ved opstarten af HvissingeNet i 2008 var tophastigheden 10/1 M til en pris af 258 kr. pr. måned. De fleste beboere valgte på det tidspunkt 512/256 K til en pris af 67 kr. pr. måned.

I 2011 udtrykte generalforsamlingerne, særligt og intensivt i HvissingeNet, et vedvarende krav om langt højere hastigheder end de daværende 30/30 M.

I 2012 meddelte leverandøren Cirque at firmaet ville øge hastighederne og samtidig sænke priserne. Herudover tilbød Cirque 100/100 M til en pris af 249 kr. pr. måned.

Idet brugernes krav er steget fra 1/1 M til 100/100 M på under 8 år skulle man måske mene, at nu er toppen nået. Forskere inden for feltet mener dog ikke, at udviklingen stopper her. Nye muligheder vil blive lanceret i stadig højere tempo og dermed skabe helt nye behov og dermed nye udfordringer for vores BoligNet.

Bestyrelsen

I beretningsperioden har bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder. Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og at den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler.

I beretningsperioden har bestyrelsen foretaget en evaluering af bestyrelsens arbejde. Evalueringen tyder på, at medlemmerne af bestyrelsen generelt er tilfredse med bestyrelsesarbejdet og med betjeningen af bestyrelsen.

Bestyrelsen er i beretningsperioden overgået til det papirløse bestyrelsesarbejde, og medlemmerne af bestyrelsen har fået en I-Pad stillet til rådighed.

Susanne W. Petersen	Diget 33, st.tv.	formand
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	næstformand
Eva Nørgaard	Egeskoven 44	
Peter Madsen	Diget 80, st. 114	
Ole Hammer	Sportsvej 21, 1.tv	
Randi Borup Bartels	Gyvelvej 12, 1.th.	
John Velling	Rødkælkevej 66	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Flemming Ørhem	Sportsvej 47, 2.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Kate Vodstrup	Tjørnelyparken 94	Medarbejderrepræsentant

På bestyrelsens inspirationstur 2012 var bestyrelsen blandt andet på besøg i Fælledgården, hvor eksisterende byggeri blev omdannet til moderne plejeboliger. Efter vores besøg kom det frem, at underentreprenører har underbetalt udenlandsk arbejdskraft, selv om de på papiret er ansat på dansk overenskomst. Derfor er det vigtigt, at vi overvejer, hvordan arbejdet i Stadionkvarteret kan udbydes indenfor gældende lovgivning, ligesom vi gerne ser praktikpladser oprettet i tilknytning til sagens gennemførelse.



Boligorganisationens økonomi
 Et tilfredsstillende regnskabsresultat
 med et overskud på 663.481 kr.

For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 663.481 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 18.127.699 kr. Med overførelsen af overskuddet til arbejdskapitalen er Glostrup Boligselskab godt rustet til fremtiden og dermed til at holde administrationsbidraget uændret for tredje år i træk. Med regnskabsresultaterne 2012 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2012	2012	2013	2014
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag	130.972	131.600	133.000	137.000
502 Mødeudgifter m.v.	224.150	375.000	375.000	330.000
511 Personaleudgifter	8.294.577	8.489.000	8.702.000	8.617.500
Personaleudgifter, ekstern adm.	-495.708	-515.100	0	0
513 Kontorholdsudgifter	860.723	1.145.000	1.175.000	1.000.000
514 Lokaleudgifter	672.365	731.000	867.000	800.000
515 Afskrivninger	604.703	549.300	487.000	545.300
516 Særlige aktiviteter	73.186	50.000	75.000	77.000
521 Revision	463.750	433.000	450.000	478.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	10.828.718	11.388.800	12.264.000	11.984.800
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	917.960	678.700	712.000	849.000
533 Henlæggelse til dispositionsfond	20.431.730	9.606.000	19.207.000	21.000.000
540 Samlede ordinære udgifter	32.178.408	21.673.500	32.183.000	33.833.800
551 Overskud - arbejdskapital	663.481	4.864	40.593	144.438
560 I alt	32.841.889	21.678.364	32.223.593	33.978.238
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2012	2012	2013	2014
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	7.908.840	7.909.044	7.909.044	7.973.844
Tillægsydelse	358.680	764.420	344.350	362.775
administrationsbidrag, andre	0	-515.100	0	0
602 Gebyrer	1.731.004	1.833.000	1.849.600	1.806.619
603 Renteindtægter	2.037.203	1.202.000	1.311.900	1.231.000
604 Bidrag til dispositionsfond	20.431.729	9.606.000	19.207.000	21.000.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	369.433	879.000	1.601.700	1.604.000
607 Diverse	5.000	0	0	0
610 Samlede ordinære indtægter	32.841.889	21.678.364	32.223.593	33.978.238
620 Indtægter i alt	32.841.889	21.678.364	32.223.593	33.978.238
630 I alt	32.841.889	21.678.364	32.223.593	33.978.238

En nettoforrentning af selskabets og afdelingernes midler på 2,86 pct. er tilfredsstillende og langt bedre end forventet.

Der er flere årsager til det positive regnskabsresultat. Der er i 2012 blandt andet mindre udgifter til møder og på personaleudgifter. Der er en større besparelse på kontorholdsudgifterne, hvilket har været et fokusområde i vores bestræbelser på at holde administrationsudgifterne i ro. Opsigelse af forskellige abonnementer samt effekten af det nye telefonsystem og heraf nye priser, har givet de store besparelser.

Den forventede stigning i renteniveauet udeblev i 2012, og kurstabet på obligationsbeholdningen blev derfor mindre i 2012 end budgetteret. Glostrup Boligselskab har løbende igennem 2012 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket minimerede tabene i starten af året.

I slutningen af 2012 kom der igen kursstigninger på obligationsbeholdningen, hvilket ligeledes har haft en positiv indvirkning på regnskabet. Regnskabet udviser en merindtægt på renteindtægterne og på kursgevinsterne på kr. 0,5 mio.

Glostrup Boligselskab fik en nettoforrentning af frie midler på 2,86 pct. Afdelingerne har derfor i 2012 på indeståender i Glostrup Boligselskab fået denne nettoforrentning på 2,86 pct., hvilket er mere end de budgetterede 1 pct. Det forventes i de kommende år, at forrentningen af selskabets formueforvaltning vil falde på grund af stigende kursfald på obligationer, og at der forsat gives en nærmest ikke eksisterende rente i på kontante midler.

I regnskabet for 2012 er der mindre indtægter på byggesagshonorar for kr. 509.600, hvilket hovedsagelig skyldes mindre indtægter fra Helhedsplanen for Stadionkvarteret. Helhedsplanens stade er beskrevet tidligere, og det er på den baggrund, at der er indtægtsført mindre i byggesagshonorar.

I regnskabet er overført udgifter ved de administrerede ejendomme for kr. 495.708 til Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Indtægterne fra administrationsbidraget for de administrerede ejendomme er tilsvarende nedsat og overført som en indtægt i sideaktivitetsafdelingen. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling, har i regnskabet for 2012 et underskud på kr. 8.306. Underskuddet skyldes store afskrivninger på aktiverne. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har pr. 31. december 2012 en negativ egenkapital på kr. 89.861.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Afskrivninger	55.700
Renteudgifter	239.000
Gebyrer	102.000
Byggesagshonorar	509.600

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	150.850
Personaleudgifter	175.000
Kontorholdsudgifter	284.300
Renteindtægter afdelinger	249.000
Renter/kursgevinst på obligationer	499.800

Boligorganisationens balance

Såvel selskabets som afdelingernes likviditet er styrket

Aktiver

Flest mulige frie midler er investeret i obligationer

Glostrup Boligselskabs balance er i 2012 steget med ca. 5,4 mio. kr. Heraf udgør tilgangen på dispositionsfonden 2,4 mio. kr. Balancen udgør herefter ca. 166,5 mio. kr.

I overensstemmelse med selskabets politik for fælles formueforvaltning er flest mulige frie midler investeret i obligationer.

Ved udgangen af 2012 har Glostrup Boligselskab investeret ca. 92,6 mio. kr. i obligationer. I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er der stadigvæk fokus på likviditetsstyring, således at der opnås den mest optimale forrentning på formuen.

Aktiver - Balance pr. 31. december		2012	2011
Materielle anlægsaktiver			
701	Administrationslokaler	1.384.531	1.028.749
702	Inventar	191.904	163.628
703	Automobiler	217.300	332.500
704	Edb-anlæg	403.190	285.738
709	Indskud i afd. 08	6.270	6.270
I alt – Materielle anlægsaktiver		2.203.195	1.816.885
Finansielle anlægsaktiver			
713	Aktier og andele	50.000	120.000
714	Dispositionsfondslån til afdelinger	3.403.826	2.403.825
716	Indskud i Landsbyggefonden	27.534.511	28.743.534
719	Andre finansielle anlægsaktiver	49.000	50.500
I alt – Finansielle anlægsaktiver		31.037.337	31.317.859
720	I alt – Anlægsaktiver	33.240.532	33.134.744
Omsætningsaktiver – tilgodehavender			
721	Afdelinger i drift	17.331.908	19.232.702
	Sideaktivitetsafdeling	0	192.592
725	Diverse debitorer	761.271	1.586.550
726	Siemens varmemålere	0	0
	Ombygning Driftskontor Hvissinge	863.801	866.301
727	Forudbetalte udgifter	24.331	17.840
	Udviklingsomkostninger GB-Administration	27.550	36.850
727	Omlægning af råderetsslån/afdelinger	8.315.535	0
727	Busreklame	10.000	0
731	Værdipapirer	92.640.239	104.801.360
732	Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	13.327.421	1.253.876
740	I alt – Omsætningsaktiver	133.302.056	127.988.071

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 2,9 mio. kr., som skyldes tilgangen til dispositionsfonden på ca. 2,4 mio. kr. og tilgang til arbejdskapitalen på ca. 0,6 mio. kr. Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 72 mio. kr.

Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi, også når vi fraregner bundne midler indestående i Landsbyggefonden.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 53,8 mio. kr. heraf er 22,8 mio. kr. "frie midler" og arbejdskapitalen ca. 18,1 mio. kr. Samlet set er der "frie midler" for ca. 40,9 mio. kr.

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlede likviditet er steget med ca. 13,8 mio. kr. til netto ca. 89,6 mio. kr.

Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på ca. 72 mio. kr. Derfor er det ikke nødvendigt at opkræve bidrag hverken til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Dvs. et mindre bidrag for afdelingerne på godt 1. mio. kr. om året

Passiver - Balance pr. 31. december		2012	2011
Egenkapital			
803	Dispositionsfond	53.774.963	51.577.857
805	Arbejdskapital	18.127.430	17.463.699
810	I alt – Egenkapital	71.902.393	69.041.556
Kortfristet gæld			
821	Afdelinger i drift	90.481.258	79.392.418
	Sideaktivitetsafdeling	19.371	0
824	Bankgæld	0	8.949.151
825	Diverse kreditorer	360.301	342.719
825	Manuelle kreditorer	2.925.670	2.456.635
828	Opnoteringsgebyr	285.230	285.230
829	Feriepengetilsvar for administrationen	568.365	655.106
840	I alt – Kortfristet gæld	94.640.195	92.081.259
850	I alt – Passiver	166.542.588	161.122.815

På grund af selskabets gode økonomi er det fortsat ikke nødvendigt at opkræve bidrag fra afdelingerne til hverken arbejdskapitalen eller til dispositionsfonden.

Budget 2014

Et uændret administrationsbidrag på 2.700 kr. er et konkurrencedygtigt administrationsbidrag

Budgettet for 2014 udviser uændret administrationsbidrag på 2.700 kr. pr. år pr. lejemål.

Glostrup Boligselskab har fokus på et uændret udgiftsniveau i forhold til 2012 og 2013, og det kan ses direkte i nedsættelse af flere udgiftsposter i budget 2014. Det er vores mål, at vi i de kommende år under krisen holder igen med forbruget, således at administrationsbidraget kan holdes uændret. Byggesagshonorar fra Helhedsplan – Stadionkvarteret 2015, bidrager også til det uændrede administrationsbidrag.

Risikoen for kurstab på obligationsbeholdningen er fortsat høj. Det betyder, at der også i budget 2014 er regnet med kurstab på obligationsbeholdningen, samt at der budgetteres meget forsigtigt med hensyn til renteindtægterne.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2014 nedsat med ca. 279.000 kr. Det skyldes først og fremmest, at der er holdt

igen med personaleudgifterne og kontorholdsudgifterne. Der er i budget 2014 medtaget lønudgifter til projektlederen, som er ansat i forbindelse med Helhedsplanen – Stadionkvarteret 2015. Lønudgiften til projektlederen dækkes helt af byggesagshonoraret fra sagen. Der er regnet med øgede udgifter til afskrivninger, der blandt andet skyldes istandsættelsen af lokalerne i økonomiafdelingen.

I budgettet for 2014 budgetteres med den samme forrentning af egne midler i selskabet som i afdelingerne. Der budgetteres med en nettoforretning på 1 pct.

Selskabets budget for 2014 udviser et budgetteret overskud på ca. 144.400 kr., som er af en størrelse, der må betragtes som et regnskabsresultat i balance, når det samlede budget lyder på ca. 34 mio. kr.

Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 2,3 mio. kr. eller 1,28 pct.

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2012 på ca. 180,7 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 2,3 mio. kr. eller 1,28 pct. Det samlede resultat var således tilfredsstillende.

2012 har været et år uden de store overraskelser i afdelingerne og et år, hvor der har været fokus på afdelingernes økonomi.

Der er i år 2 afdelinger med underskud, og det er afdeling 20, Rødkælkevej og afdeling 49, Ældreboligerne Stenager 6, som netop er sårbare på grund af dens størrelse.

De største afvigelser i forhold til budgettet er generelt på vand, forsikring, el, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter. Det er afvigelser, som er vanskelige at forudse ved budgetlægningen.

Egne afdelingers regnskab



Egeskoven fik det største overskud på 4,86 pct., hvilket primært skyldes færre variable udgifter.

Afdelingernes resultat for 2012	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.901.174	8.167.720	266.546	3,26%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.245.462	5.389.658	144.196	2,68%
8 Hovedvejen	4.318.597	4.517.624	199.027	4,41%
9 Stadionkvarteret	65.621.974	65.875.784	253.810	0,39%
20 Rødkælkevej	16.251.924	16.185.283	-66.641	-0,41%
29 Stenager	15.147.767	15.193.676	45.909	0,30%
30 Granskoven	10.522.606	10.787.287	264.681	2,45%
31 Gadager	13.095.412	13.517.078	421.666	3,12%
32 Lindeskoven	14.887.065	15.016.354	129.289	0,86%
33 Birke- / Bøgeskoven	18.040.044	18.594.647	554.603	2,98%
37 Egeskoven	3.239.365	3.404.707	165.342	4,86%
38 Sydvestvej	343.083	353.318	10.235	2,90%
49 Stenager 6	2.629.784	2.552.267	-77.517	-3,04%
50 Bryggergårdsvej	1.151.129	1.159.558	8.429	0,73%
I alt	178.395.386	180.714.961	2.319.575	1,28%