



# Beretning 2013-2014

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2013 til juni 2014

## Stadionkvarteret under forandring

*En beboerdemokratisk udfordring, som kræver nye svar og udvidet beboerdemokratisk proces.*

- Etapeopdelt beslutning og gennemførelse
- Mindst 3 områdemøder i hver etape
- Valgt følgegruppe i hver etape
- Mulighed for individuelle valg og tilvalg
- Nedsættelse af temagrupper åben for alle beboere
- Etablering af prøveboliger
- Åbent hus i prøvebolig flere gange om ugen
- Mulighed for hjemmebesøg
- Informationsbreve målrettet etapens beboere og informationsbreve målrettet til alle beboere

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2013 til juni 2014. Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

Når et af forstadens største sammenhængende boligområder fra 50'erne skal renoveres og fremtidssikret er det en opgave, vi skal gå til med stor ydmyghed. Her er vi i den almene boligsektors kærneland med mange ældre beboere, som har boet det meste af deres liv i kvarteret.

Vi forstår godt, at der er beboere, som giver udtryk for bekymringer, og vi vil ikke lægge skjul på, at der vil være gener, når der skal gennemføres så stor en renovering, som forventes gennemført over ca. 5 år. Derfor har Glostrup Boligselskab valgt at udvide den beboerdemokratiske proces, så vi sikrer så tæt kontakt med beboerne, som overhovedet muligt.

På afdelingsmødet den 21. maj 2012 blev det besluttet at fremsende den udarbejdede helhedsplan som ansøgning til Landsbyggefonden og Glostrup Kommune.

På afdelingsmødet blev det desuden godkendt, at afdelingsmødets beslutningskompetence i forhold til den konkrete udformning af arbejderne uddelegeres til seks nærmere afgrænsede områder.



## Hvorfor en helhedsplan?

*Med gennemførelse af helhedsplanen vil Stadionkvarteret kunne tilbyde nye og nuværende beboere gode og moderne lejligheder, men også give vores mange ældre beboere mulighed for at få en bolig med elevator.*

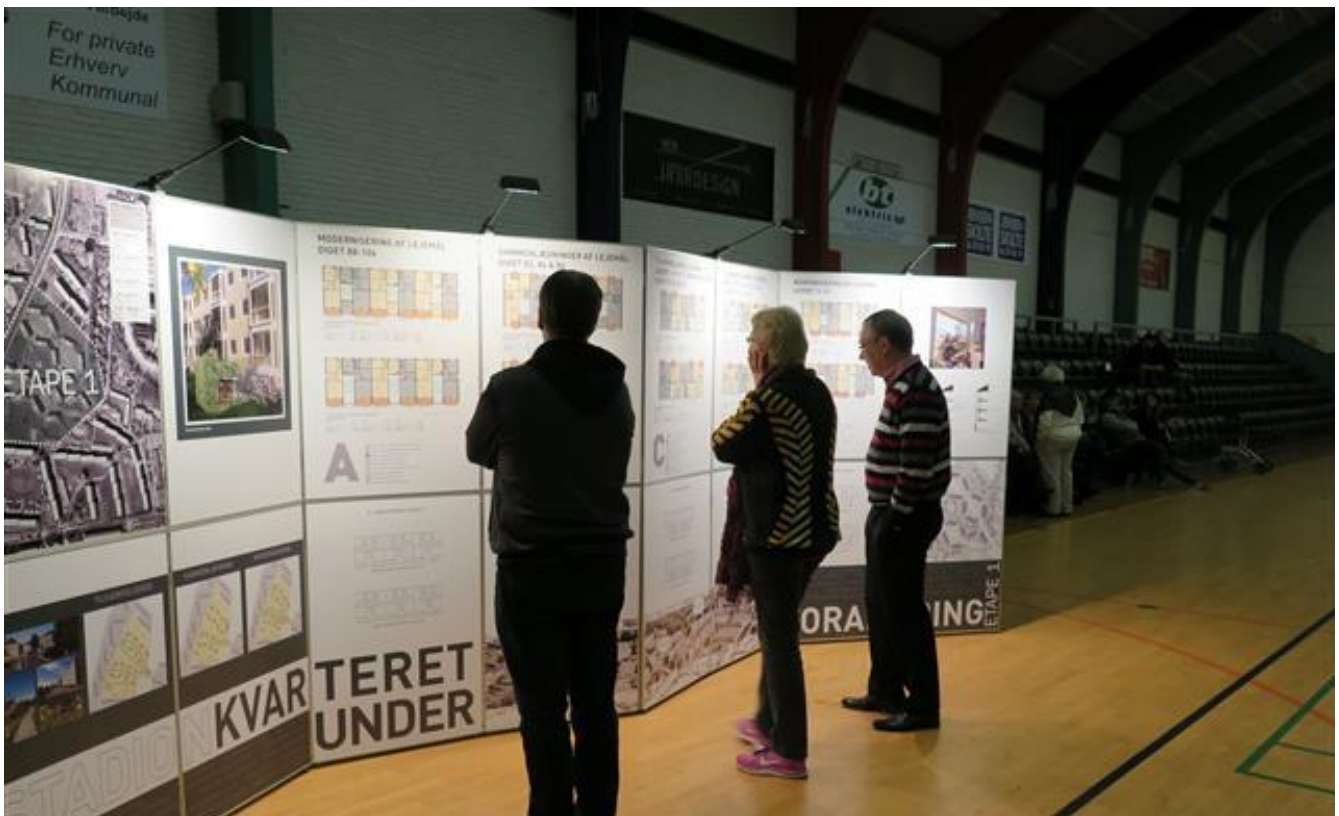
Stadionkvarteret bærer med sine 50 år på historien om, at folk flyttede fra de små dårlige lejligheder inde i byen, til nye moderne boliger med bad, køkkener og centralvarme. Grønne områder, mange fritidstilbud og arbejdspladsen tæt på var nye gode kvaliteter.

Men 50 år er lang tid. Tingene ændrer sig, bliver slidt og trænger til at blive ført op til de krav og behov nutiden stiller.

Vores børn og børnebørn skal også have lyst til at flytte ind i Stadionkvarteret. Fremtidssikringen af Stadionkvarteret handler såvel om at få løst byggetekniske problemer som at sikre boliger, der matcher forskellige behov uanset, hvor man er i livet.

Helhedsplanen betyder, at tagene udskiftes, at facaderne repareres og at alle lejligheder vil få nye vinduer, altaner og hoveddøre, badeværelser og ventilation. Derudover vil en del af lejlighederne også få nyt køkken, og nogle af de mindre lejligheder vil blive lagt sammen for at kunne imødekomme en moderne boligindretning. Samtidig bliver en stor del af lejlighederne til nyindrettede elevatorbetjente lejligheder. Lejligheder med tilgængelighed placeres i de bygninger, der er mest egnet til dette.





### Forløbet i 1. etape

*Beboerne har vedtaget forslaget med et stort flertal. Beboernes ændringsforslag har forbedret projektet. Nu arbejdes med projektering og udbud. Forventet opstart af byggeriet i starten af 2015.*



*Indgangsparti ved elevatorbetjente lejligheder.*

I efteråret 2013 har vi afholdt møder med beboerne i etape 1. Fremmødet har været stort. Af etapens 270 stk. boliger var 100 til 129 lejermål repræsenteret ved hvert af møderne.

På møderne var der en livlig og engageret debat om helhedsplanen. Det var vigtigt at forklare, at tilsagnet fra Landsbyggefonden er betinget af, at de 120 stk. lejligheder i etape 1 ombygges med tilgængelighed samt, at 36 stk. 1-rumsboliger nedlægges.

På 3. områdemøde blev Helhedsplanen vedtaget. Inden afstemningen var det muligt for beboere at få foretagen vejledende boligstøtteberegning af Udbetaling Danmark ved to arrangementer.

Som et led i processen er der opført en prøvebolig, som er et eksempel på en 3-rumsbolig med tilgængelighed. For at sikre god tilgængelighed til boligen, er prøveboligen etableret i en pavillon opført på græsplanen ved Driftskontoret, Stubben 5. Boligen stod klar i november 2013. Der har været åbent to gange ugentligt.

Prøveboligen har været velbesøgt og har været et godt udgangspunkt for en dialog med såvel beboere som rådgivere om forskellige løsninger og ændringer på detaljerede områder.

På områdemøderne er det de store linjer, der bliver fastlagt. Der har været afholdt to velbesøgte temamøder, hvor der har været en dialog om detaljer for indretning samt valg af materialer. Beboerne er kommet med forslag, som har forbedret projektet.



*Projektleder Lisa Christiansen:  
Beboernes hverdagsviden har  
forbedret projektet.*

Lørdag den 1. marts var der ekstraordinært åbent for at imødekomme beboere, der ikke har mulighed for at komme på hverdage.

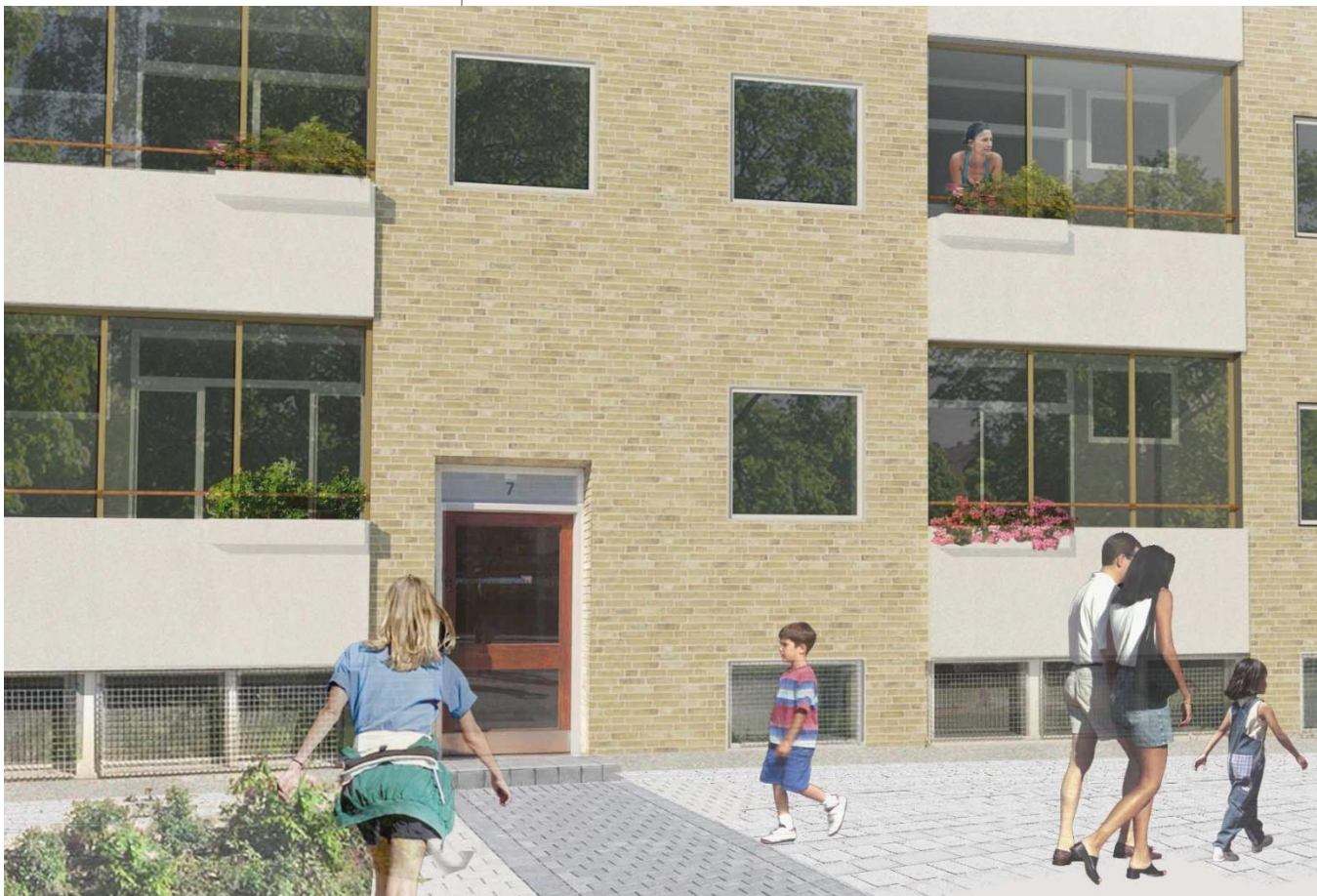
Efter opfordring fra Glostrup Kommune har Glostrup Seniorråd besøgt prøveboligen. Seniorrådet var meget positive overfor indretningen af boligen.

I afdelingen er der stor interesse fra beboere, der bor i moderniseringslejligheder, der gerne vil opskrives til de nye lejlighedstyper.

Det er både de unge og seniorer, der ønsker en lejlighed med god tilgængelighed. Vi mærker tilmed også interesse for de nye lejligheder fra beboere i andre afdelinger.

Første permanente genhusninger er i gang. Beboerprocessen i etape 2 er på samme måde igangsat, og forslaget forventes vedtaget af beboerne inden sommerferien.

Helhedsplanen medfører, at 131 beboere i etape 1 skal genhuses midlertidigt eller permanent. Glostrup Boligselskab har indgået en aftale med Kuben Management om koordinering af genhusning. Genhusningskonsulent Arne Simonsen har træffetid i Stadionkvarteret en eftermiddag om ugen. Efter aftale besøger han også beboere privat.

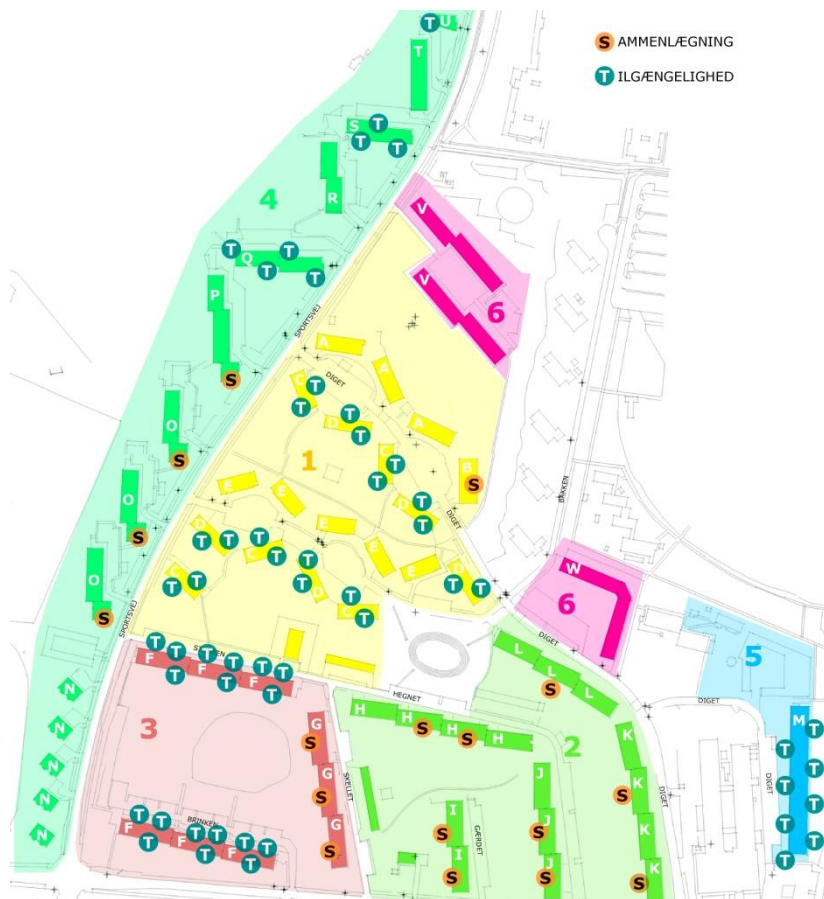


*De nye facader fra indgangssiden.*

## Plan over hele afdelingen.

De resterende 622 boliger er såkaldte moderniseringslejligheder. Det samlede antal boliger reduceres fra 1.236 til 1.115.

T=372 boliger med tilgængelighed  
S=Sammenlægning 121 1-rums boliger nedlægges.



## Foreløbige erfaringer og planer

Der afsættes flere resurser til gennemførelsen af Helhedsplanen.

Det er Glostrup Boligselskabs erfaringer, at bygherren skal afsætte mange resurser til at gennemføre et så stort projekt. Når byggeriet samtidig starter med at beboerprocessen forløber sideløbende i andre etaper, vil der blive opnormeret yderligere på sagen.

Vores udbudsstrategi lægger, ud over pris, stor vægt på kvalitet og proces. Desuden arbejder vi på en form for optioner, så der kan ske en optimering fra etape til etape.

Derfor har vi valgt, at en advokat med speciale i entrepriseret skal hjælpe os og vores rådgivere med udbudsmaterialet.

I Glostrup Boligselskab foretrækker vi at bruge resurser på advokathjælp inden byggeriet, end der skal bruges advokathjælp senere i en konfliktsituation.

Med en reduktion af antallet af boliger er der behov for nybyggeri. Det er et ønske, der er rejst overfor Glostrup Kommune, som også har et behov for at få andel i tilflytningen af yngre familier til kommunen.

## Udbudsstrategi

Hvordan sikrer Glostrup Boligselskab valget af den rette entreprenør, som bibringer mest værdi for Glostrup Boligselskab og for beboerne?

På grund af helhedsplanens størrelse har Glostrup Boligselskab anmodet Kuben Management A/S samt Molt Wengel Advokatfirma om at udarbejde en udbudsstrategi i samarbejde med Glostrup Boligselskabs rådgivere JJW Arkitekter.

Udbudsstrategien tager udgangspunkt i, at Glostrup Boligselskab

Kvalitetsniveau i det færdige projekt samt proceskvalitet herunder beboerhåndtering er vigtige parametre i et renoveringsprojekt.



**Etablering af prøvebolig:**  
Formålet med prøveboligen er til dels at markedsføre projektet og til dels som en mockup som referencepunkt for projektering og kvalitetsniveau.

Ønsker et samlet udbud af alle 6 etaper for at sikre en gennemgående entreprenør. Hensigten er at opnå ensartede tekniske løsninger, god kontakt med beboerne og reducere af gener under udførelsen, finansieringsmæssige forhold samt reduktion af byggepladskomkostninger.

Udbudsstrategiens formål er at identificere de udbudsstrategiske og juridiske udfordringer, modellen giver anledning til, og der gives konkrete anbefalinger til løsningsforslag samt risikominimering.

Det er planen, at første etape udbydes på hovedprojektniveau. De øvrige etaper på dispositionsforslagsniveau. Alt udbydes i en samlet hovedentreprise.

Forud for igangsættelsen af en ny etape (etape 2-6) gennemføres i samarbejde med entreprenøren en optimeringsrunde, hvor der skabes grundlag for en erfaringsmæssig såvel som pris- og tidsmæssig optimering forud for detaljeringen af de enkelte etaper. Formålet med optimeringsrunderne er at udnytte erfaringerne fra de tidligere etaper – specielt i kraft af en høj grad af gentagelses-effekt på ensartede bygningsdele.


Opgavens noget særegne karakter såvel som størrelse må forventes at skabe særlig opmærksomhed i markedet, herunder blandt mulige bydende såvel som byggeriets brancheorganisationer. Der bør således skabes rum for dialog omkring opgaven for at sikre forståelse og i sidste ende gode og egnede tilbud.

Udførelsen af etaperne sker i tæt forlængelse af hinanden, men med enkelte overlap. Den samlede ramme for opgaven i.h.t. revideret Skema A, er 1,18 mia. kr. og med en sluttermin for den samlede byggesag, der indtil videre er planlagt til medio 2018.

## Rammetidsplan for helhedsplanen.

Tidsrummet i den enkelte etape fra beboerprocessen frem til byggestart anvendes til projektering og optimeringsrunde.

	2013					2014					2015					2016					2017					2018														
	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M	J	F	M	A	M					
Etape 1 Område 13																																								
Etape 2 Område 9																																								
Etape 3 Område 10																																								
Etape 4 Område 14																																								
Etape 5 Område 11																																								
Etape 6 Område 15																																								

Beboerproces 

Byggeperiode 

*Hvilke parametre kan og må bygherren opstille for en optimeringsrunde og udtrædelsesadgang?*

I forbindelse med optimeringsrunderne samarbejder Glostrup Boligselskab, dennes tekniske rådgivere og entreprenøren om en optimering af næste etape i forhold til pris og tid mv.

På baggrund af hovedprojektet for den enkelte etape fra JJW Arkitekter skal entreprenøren bekræfte den tilbudte pris og tid. Samtidig skal Glostrup Boligselskab og entreprenøren opnå enighed om optimeringskonsekvenserne for etappen i forhold til pris og tid. For at sikre overholdelse af udbudsreglerne skal kontrakten omfatte et "ændringskatalog". Ændringskataloget oplister de projektilpasninger inklusiv pris, som forventes at indgå i processen omkring optimeringsrunderne.

Kontrakten vil indeholde en udtrædelsesadgang for Glostrup Boligselskab, som sikrer, at gennemførelsen af etape 2-6 er betinget af et godt samarbejde mellem bygherre og entreprenør samt løbende optimering af projektet.

Det er især omkring denne optimeringsproces og udtrædelsesadgang, at Glostrup Boligselskab og JJW Arkitekter har behov for professionel hjælp til udbudsmaterialet.

Glostrup Boligselskab vil ligeledes lægge vægt på, at der i udbuddet lægges forhindringer for social dumping, ligesom der vil blive lagt vægt på, at vindende entreprenører tager et socialt ansvar og ansætter lærlinge.

*Bestyrelsen på inspirationstur maj 2013.*



### **Glostrup Boligselskab – Hvad med i morgen?**

*Strategiarbejdet skal resultere i vedtagelse af et strategioplæg for de næste fire år.*

Glostrup Boligselskab har et solidt fundament at bygge fremtiden på. Selskabet har en god økonomi, attraktive boligafdelinger, og vi arbejder målrettet på at være forudseende i forhold til fremtidens krav. Desuden har det historisk været Glostrup Boligselskabs styrke, at fællesskabet har taget hånd om afdelinger, der har stået overfor særlige store udfordringer. Det er sandsynligvis baggrunden for, at Glostrup Boligselskab i dag ikke har alvorlig problemramte boligområder med store sociale problemer.



*Strategi er ikke noget, selskabet har – det er noget selskabet gør. En brugbar definition kan derfor være:*

*Strategi er vejen til målet gennem et mønster af handlinger, der skaber konkurrenceevne og værdi for selskabet.*

## Bestyrelsen

*Bestyrelsen har gennemført en kritisk situationsanalyse med en kortlægning af forandringsbehovene i Glostrup Boligselskab.*

Når det er sagt, er det vigtigt ikke at vente på "krisen". Det kan være farligt at være tilfreds med status quo. Glostrup Boligselskab må ikke miste "sulten" og nysgerrigheden omkring fremtiden.

Centrale spørgsmål stilles: Hvad er formålet, og hvorfor prioriterer vi, som vi gør?

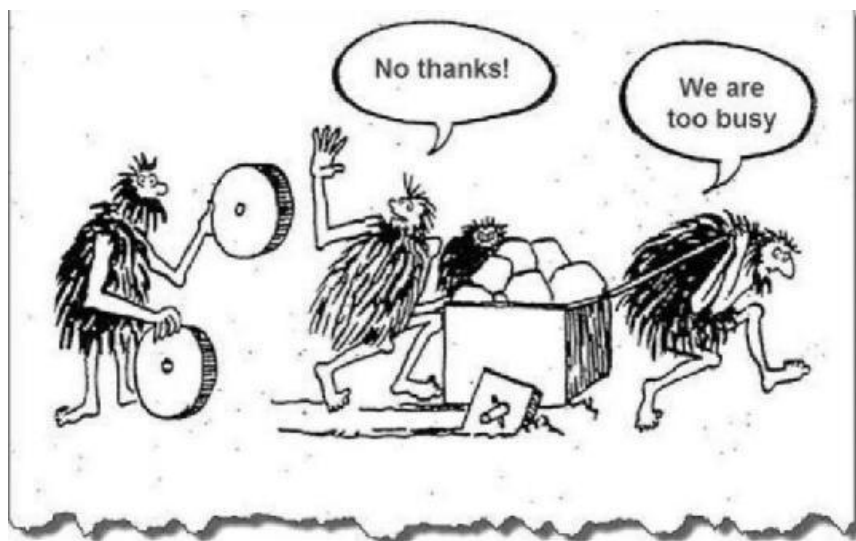
Det er på denne baggrund, at Glostrup Boligselskab i denne repræsentantskabsperiode har sat fokus på fremtidens Glostrup Boligselskab og dermed opprioriteret selskabets strategiarbejde.

Nørby-udvalget anbefaler, at god selskabsledelse indebærer en ændring af bestyrelsens rolle fra kontrollant til strategisk medspiller.

For at tilføre bestyrelsen de nødvendige kompetencer til at udvikle strategier til at imødegå udfordringerne ud fra selskabets aktuelle situation har Glostrup Boligselskab afholdt en bestyrelseskonference i maj 2014.

Bestyrelsen har i den forbindelse gennemført en kritisk situationsanalyse med en kortlægning af forandringsbehovene i Glostrup Boligselskab. Desuden har bestyrelsen afdækket selskabets mission og fastlagt selskabets vision og grundlæggende værdier.

Susanne W. Petersen	Diget 33, st.tv.	formand
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	næstformand
Eva Nørgaard	Egeskoven 44	
Peter Madsen	Diget 80, st. 114	
Kurt Arve Jensen	Gadager 70	
Randi Borup Bartels	Gyvelvej 12, 1.th.	
Allan Larsen	Rødkælkevej 246	
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







## Prioritering af økonomiske tilskud

En af bestyrelsens vigtigste beslutninger i repræsentantskabsperioden er en beslutning om udarbejdelse af et oplæg til en disponering af såvel tilskud fra egen trækningsret samt dispositionsfonden med et længere perspektiv end bestyrelsen før har været præsenteret for, og hvor tilskuddene vurderes samlet.

Det er klart, at et perspektiv for dispositionsfonden frem til og med 2023 og tilskud fra egen trækningsret frem til og med 2019 er behæftet med mange usikkerheder, og bestyrelsen må være indstillet på, at der hen ad vejen kan blive nødvendigt at tage nye beslutninger.

En mere langsigtet planlægning og prioritering af selskabets muligheder for økonomisk tilskud til afdelingerne er imidlertid særdeles fornuftigt at foretage, idet det er forudsat, at selskabets dispositionsfond og selskabets egen trækningsret yder et stort tilskud til gennemførelsen af helhedsplanen i Stadionkvarteret. Der er budgetteret med et årligt ydelsestilskud til Stadionkvarterets helhedsplan svarende til 55 pct. af tilvæksten på Glostrup Boligselskabs dispositionsfond.

Gennemførelsen af helhedsplanen i Stadionkvarteret betyder selvfølgelig ikke, at der ikke er behov for støtte til andre afdelinger i fremtiden, hvor vi kan forudsige problemer i forhold til huslejeudviklingen.

Afdeling 6, Brøndbyvestervej og Afdeling 33, Birke/Bøgeskoven står overfor de største udfordringer. Derfor er tilskud til disse to afdelinger prioriteret.

*Afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej  
Afdelingen er taget i brug i 1950 og  
1954.*

*En gennemgribende renovering af  
klimaskærm og vandinstallationer  
trænger sig på indenfor de næste år.*



### ***Afd. 33 Birke/Bøgeskoven***

*Glostrup Boligselskabs største kommende udfordring.*

Den langt største kommende udfordring for Glostrup Boligselskab er uden tvivl udviklingen i Birke/Bøgeskoven.

I første omgang er der udarbejdet en fremtidsanalyse, en tilstandsrapport vedrørende tage og lette facader og en økonomisk oversigt.

Birke/Bøgeskoven er opført i 4 byggeafsnit i perioden 1989 til 1992. Med 248 lejemål er afdelingen den største af de 8 boligafdelinger i bydelen Hvissinge.

Afdelingen har nogle byggetekniske og økonomiske udfordringer. Der er en kort restlevetid på afdelingens tagflader, der er opført med hvide bølgeeternitplader. Det er Glostrup Boligselskabs vurdering, at det er nødvendigt at gennemføre en tagudskiftning inden for 2 til 3 år.

Karnapperne i rækkehusene er beklædt med træ af dårlig kvalitet og dårligt isolerede, og her er en renovering ligeledes påtrængende.

I Hvissinge har afdelingen den højeste gennemsnitlige fraflytningsproces. Det skyldes lejlighedsfordelingen med mange små lejligheder.

Den høje fraflytningsprocent samt relative høje nettokapitaludgifter har betydet, at huslejen i Glostrup opfattes som høj i forhold til kvalitet. Huslejen er fastsat til 905,24 kr. pr. kvadratmeter. Den høje husleje har samtidig betydet, at afdelingen har Glostrup Boligselskabs laveste henlagte midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse med 118,26 kr. pr. kvadratmeter.

Uden omfattende støtte fra Glostrup Boligselskab må vi forudse, at huslejen vil blive alt for høj efter nødvendig renovering.



*Beboerne i Birke/Bøgeskoven har en høj husleje og kvaliteten i de valgte materialer ved opførelse af byggeriet har tydelig været betinget af nødvendig overholdelse af rammebeløbet ved nyopførelse. Rammebeløbet var dengang fra Boligministeriets side sat meget uforståelig lavt i Glostrup Kommune.*

### **Driftsfællesskaber og samarbejde**

En styrke ved Glostrup Boligselskab er, at alle afdelinger indgår i et af selskabets to driftsfællesskaber: Driftsområde Glostrup og Hvissinge med hvert sit driftskontor. Driftskontorerne varetager kontakten til beboerne og afdelingsbestyrelserne. Desuden tager de sig af driften og vedligeholdelse af ejendommene, den langsigtede vedligeholdelsesplanlægning og styring af ejendomsfunktionærer og håndværkere.

Det sikrer en professionel drift af afdelingerne og betjening af beboerne. Denne model er der bred opbakning til i Glostrup Boligselskab.

I Hvissinge samarbejder afdelingerne desuden om en række andre opgaver. Det er bl.a. drift af beboerhuse, beboerarrangementer, beboerblad og boligsocialt arbejde.

Samarbejdet har givet anledning til en række konflikter, hvor det går ud over resultaterne. Derfor har bestyrelsen besluttet, at der arbejdes for en organisatorisk ramme for samarbejdet, som kan sikre den fornødne beslutningskraft og minimere konflikterne.

*Her er teamet i Hvissinge, som betjener Glostrup Boligselskabs 8 afdelinger i Hvissinge, ca. 1.300 lejemål – typisk tæt/lav byggeri fra 80'erne.*



*I driftsområde Glostrup betjenes ca. 1.900 lejemål. Typisk etagebyggeri fra 50'erne og 60'erne.*

## Forvaltningsrevision

En særskilt årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision findes på [gb.dk](http://gb.dk) under info.



Læs om det elektroniske fraflytnings-syn på [e-flyt.dk](http://e-flyt.dk)

## Fraflytninger

Et markant fald i antal fraflytninger i egne afdelinger.

I Glostrup Boligselskab indgår driftsorganisering i de to driftsfællesskaber og udnyttelse af dette potentiale, som en væsentlig hjørnesteen i effektiviseringen af vores administration. Bestyrelsen har besluttet:

*Arbejdet med forvaltningsrevision og prioritering af administrative initiativer fortsættes og uddybes i bestræbelserne på at gøre Glostrup Boligselskab fortsat veldrevet og konkurrencedygtig. 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 tværtimod i retning af at udføre flere arbejder, 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 2013. 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 2014 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. Udvidelse af selvbetjeningsløsninger
2. Effektivisering af driften/ny driftsorganisation
3. Fokus på afdelingernes variable omkostninger og konkurrencedygtige priser
4. Udvikling af renovationsområdet
5. Kurser for beboerdemokratiet
6. Bedre udnyttelse af kvalifikationer i driften
7. Udvikle udskrifter, budgetkontrol og arbejdssedler
8. Formueforvaltning
9. Udbud af el
10. ibinder (it-program til sagsstyring og vidensdeling)

Antallet af fraflytninger er faldet fra 425 flytninger i 2012 til 390 i 2013. Bag tallene er der et markant fald i Glostrup Boligselskabs egne afdelinger fra 377 til 326 fraflytninger. Derimod er der en stigning i antal fraflytninger i de administrerede ejendomme fra 48 til 64.

## Egne afdelinger

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2012	Flytninger i alt 2013	Heraf interne	Heraf eksterne	Flytninger i %
1	Ndr. Ringvej/ Vestervej	12	6	1	5	4
6	Brøndbyvestervej/ Gyvelvej	9	10	7	3	11
8	Hovedvejen	6	8	2	6	9
9	Stadionkvarteret	147	157	69	88	13
20	Rødkælkevej	11	5	1	4	2
29	Stenager	26	17	9	8	8
30	Granskoven/Egeskoven	17	13	5	8	9
31	Gadager	11	7	3	4	3
32	Lindeskoven	22	13	4	9	7
33	Birke/Bøgeskoven	35	29	18	11	12
37	Egeskoven	1	7	2	5	14
38	Sydvestvej	0	0	0	0	0
99	Tagboligerne Sportsvej 60-62	10	14	2	12	46
	<b>I alt almene falmilieboliger</b>	<b>307</b>	<b>286</b>	<b>123</b>	<b>163</b>	<b>10</b>
6	Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	0	0	0	0	0
8	Hovedvejen 121-135 - Erhverv	0	0	0	0	0
9	Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik	0	0	0	0	0
28	Ældreboligerne Liliendalsvej	5	4	1	3	16
32	Lindeskoven ungdomsboliger	26	15	5	10	50
33	Birke/Bøgeskoven ungdomsboliger	5	5	1	4	62
49	Stenager 6 - Ældreboliger	13	5	0	5	16
50	Bryggergårdsvej ungdomsboliger	21	11	3	8	35
	<b>I alt</b>	<b>377</b>	<b>326</b>	<b>133</b>	<b>193</b>	<b>11</b>

## Administrerede ejendomme

Afd.	Beliggenhed	Flytninger 2012	Flytninger 2013	Flytninger i %
	22 Toftevej 10	6	6	100
	25 Asylvej	5	5	11
	26 Toftevej 6	0	0	0
	27 Digevangsvej	11	14	23
	53 Vestervej 19-2	1	2	16
	54 Vestervej 23-2	0	0	0
	55 Sydvestvej 10	10	15	37
	56 Toftevej 8	0	0	0
	57/67 Digevangsvej	10	14	29
	59 Stenager 4	5	8	30
	<b>I alt</b>	<b>48</b>	<b>64</b>	<b>19</b>

Der ses ikke en tendens til, at de fraflytninger, der sker generelt er på grund af Helhedsplanen i Stadionkvarteret. De sker af stort set samme årsager som normalt - nemlig at folk køber hus, ønsker rækkehus i Hvissinge eller flytter til en kæreste. På trods af bekymringer omkring gener ved Helhedsplanens gennemførelse, vælger beboerne alligevel at blive, hvor de er og ikke flytte væk. Vi fornemmer stor tilfredshed med Glostrup Boligselskab og vores afdelinger.

I udlejningen mærker vi et større pres på efterspørgsel af boliger, samtidig med at vi skal løse genhusningen i Stadionkvarteret.

## Paraplyen

### Tidligere Projekt Hvissinge

*Bestyrelsen for Paraplyen 2009-2013  
Hanne Thomsen, valgt af organisationsbestyrelsen i Glostrup Boligselskab  
Bjarne Kusk og Jimmy Roscoe, valgt af afdelingsbestyrelserne i Hvissinge  
Ketty Baggesen og Lars Høimark, udpeget af kommunalbestyrelsen*

*Ny bestyrelse for Paraplyen fra 2014  
Allan Larsen, valgt af organisationsbestyrelsen i Glostrup Boligselskab  
Bjarne Kusk og Bennie Spilker valgt af afdelingsbestyrelserne i Hvissinge  
Sophie Dahl Brohus og Robert Sørensen, udpeget af kommunalbestyrelsen  
Eva Nørgaard, udpeget af de frivillige i Paraplyen.*



Beboere fra andre afdelinger samt "internt" i Stadionkvarteret er forståeligt nok utålmodige for at kunne flytte til anden bolig.

Det stigende pres på efterspørgslen af boliger næres også af, at forstadskommunerne til København igen er blevet attraktiv som tilflytnings kommune. Det er op til Glostrup Kommunalbestyrelse at udnytte dette åbenlyse potentiale.

Efter Landsbygefondens afslag på ansøgning om prækvalificering til en fortsat boligsocial indsats i Hvissinge 2013-2017, har Paraplyens bestyrelse arbejdet særligt for at fastholde de bestående aktiviteter og lægge rammer for nye, søge fortsat økonomisk støtte fra kommune, afdelinger og selskab og indgå ny samarbejdsaftale med Glostrup Kommune.

I 2013 inviterede Paraplyens bestyrelse repræsentanter for såvel afdelingsbestyrelser, aktivitetsledere, medarbejdere og kommunalbestyrelsesmedlemmer til en Idékonference. Formålet med konferencen var at idéudvikle og prioritere de forslag og ønsker som konferencens deltagere måtte have til aktiviteter indenfor indsatsområderne Kultur/Fritid og Krop/Sundhed. Resultatet var i alt 57 forslag til nye aktiviteter.

I 2013/14 iværksatte Paraplyens bestyrelse en Naboskabsundersøgelse med det formål at tage temperaturen på boligområdet i Hvissinge og for at måle, om der var sket ændringer i beboernes holdninger siden tilsvarende undersøgelse i 2008. Overordnet viste undersøgelsen stor tilfredshed med at bo i området, stor tryghed i området, tilfredshed med udearealerne, og generel positivitet overfor, at andre beboere er forskellige fra dem selv. I 2014 blev undersøgelsen præsenteret for afdelingsbestyrelserne. Efter præsentationen debatterede de fremmødte resultatet af undersøgelsen. Særlige fokuspunkter var ønskerne om dagcafé og sport på storskærm, særlig velkomst til nye beboere, de ensomme og metoder for rekruttering af frivillige.

Med formålet at "skabe en frivillighedsstrategi som skal afhjælpe og forebygge ensomhed blandt beboerne i det almene boligområde Hvissinge" har Paraplyens bestyrelse besluttet, at ansøge om Tips- og Lottomidler. I aktiviteterne indgår blandt andet dagcafé, besøgsvenordning, skabelse af familienetværk, datastue for ældre og madklubber. Der er i alt ansøgt om 533.125 kr. inklusive projektledelse. Projektet er 1-årigt og svar på ansøgningen forventes modtaget medio juni 2014. Målet er, at et eventuelt projekt videreføres af frivillige, foreninger der samarbejdes med og en ansat tovholder/koordinator.

I foråret 2014 er der særligt arbejdet på at ansætte en tovholder/koordinator på deltid med det formål, at støtte op om de frivillige aktive og rekruttere nye.

## Glostrup- og Hvissinge Net



*Nye tjenester på TV og stigende hastigheder på Internettet.*

### **Boligorganisationens økonomi**

*Et tilfredsstillende regnskabsresultat med et overskud på 171.949 kr.*

Glostrup Boligselskabs BoligNet i hhv. Glostrup og Hvissinge klarer sig stadig rimeligt godt. Strategien med "at være herre i eget hus" og dermed være uafhængig af en enkelt leverandør, viser sig stadig at have været en rigtig god ide. Imidlertid opleves i den seneste periode, at leverandører af særligt Tv-signaler til BoligNet er blevet færre og konkurrencen fra udbyderne således mindre. Senest er det konstateret, at ComX er blevet opkøbt af TDC. TDC ejer også er Dansk Kabel TV og YouSee, som leverer TV til både GlostrupNet og HvissingeNet.

YouSee har i foråret 2014 udvidet de 3 hidtidige faste pakkevalg, - grund-, mellem- og fuldpakke, med grund- og fuldpakke med "bland selv". Således kan beboerne hver måned frit vælge mellem hhv. 10 og 35 programmer. Valget foretages af den enkelte beboer via PC. Forudsætningen for "bland selv" er køb af YouSee kort og eventuelt indkøb af digital boks.

Tilbuddene fra leverandører til brugere på internettet stiger stadig, hvilket giver store udfordringer for både de 2 nets hardware (elektronikudstyr) og brugernes eget udstyr.

I takt med, at der tilbydes særlige tjenester for eksempelvis streaming af film og øvrigt TV via internettet, udvider producenterne af eksempelvis fladskærms-TV - også deres tilbud. Således er dagens Smart TV forsynet med internetadgang og særlige tilbud på streaming af film, musik mv.

Forskere inden for feltet mener, at nye tjenester vil blive lanceret i stadigt højere tempo og dermed skabe yderligere behov og dermed nye udfordringer for vores Bolignet.

Fra 2014 vil hardwaren i HvissingeNet løbende blive opgraderet med henblik på, at tilbyde endnu højere hastigheder.

Ved opstarten af GlostrupNet i 2003 var tophastigheden 1/1M 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 den gang 512/256 K til en pris af 67 kr. pr. måned.)

I 2011 var tophastigheden 100/100 M til en pris på 249 kr. pr. måned. 100/100M er den absolut højeste hastighed hardwaren kan levere i begge net.

For regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2013 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 171.949 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 18.299.379 kr. Med regnskabsresultaterne for 2013 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2013	2013	2014	2015
<b>Ordinære udgifter</b>				
501 Bestyrelsesvederlag	134.192	133.000	137.000	140.000
502 Mødeudgifter m.v.	320.963	375.000	330.000	345.000
511 Personaleudgifter	9.523.397	9.232.000	9.147.500	10.819.000
Personaleudgifter, ekstern adm.	-504.190	-530.000	-530.000	-530.000
513 Kontorholdsudgifter	1.163.569	1.175.000	1.000.000	1.100.000
514 Lokaleudgifter	674.407	867.000	800.000	710.000
515 Afskrivninger	576.583	487.000	545.300	631.300
516 Særlige aktiviteter	116.879	75.000	77.000	100.000
521 Revision	450.000	450.000	478.000	493.000
<b>530 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>12.455.800</b>	<b>12.264.000</b>	<b>11.984.800</b>	<b>13.808.300</b>
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	841.628	712.000	849.000	915.700
533 Henlæggelse til dispositionsfond	20.758.333	19.207.000	21.000.000	23.000.000
<b>540 Samlede ordinære udgifter</b>	<b>34.055.761</b>	<b>32.183.000</b>	<b>33.833.800</b>	<b>37.724.000</b>
551 Overskud - arbejdskapital	171.949	40.593	144.438	22.100
<b>560 I alt</b>	<b>34.227.710</b>	<b>32.223.593</b>	<b>33.978.238</b>	<b>37.746.100</b>
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2013	2013	2014	2015
<b>Ordinære indtægter</b>				
601 Administrationsbidrag, egne	7.973.640	7.909.044	7.973.844	8.681.200
Tillægsydelse	358.308	344.350	362.775	361.000
602 Gebyrer	1.816.728	1.849.600	1.806.619	1.737.900
603 Renteindtægter	1.181.619	1.311.900	1.231.000	1.217.000
604 Bidrag til dispositionsfond	20.758.333	19.207.000	21.000.000	23.000.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	2.103.696	1.601.700	1.604.000	2.749.000
607 Diverse	35.386	0	0	0
<b>610 Samlede ordinære indtægter</b>	<b>34.227.710</b>	<b>32.223.593</b>	<b>33.978.238</b>	<b>37.746.100</b>
<b>620 Indtægter i alt</b>	<b>34.227.710</b>	<b>32.223.593</b>	<b>33.978.238</b>	<b>37.746.100</b>
<b>630 I alt</b>	<b>34.227.710</b>	<b>32.223.593</b>	<b>33.978.238</b>	<b>37.746.100</b>

*En nettoforrentning af selskabets og afdelingernes midler på 1,46 pct. er tilfredsstillende og bedre end forventet.*

Mindre udgifter til møder og lokaleudgifter har ligeledes bidraget til overskuddet. Der er på de fleste udgiftsgrupper under kontorhold besparelser. Men der er brugt flere resurser til IT blandt andet på grund af indførelsen af ny Klassifikation samt udbetaling af boligstøtte via Udbetaling Danmark. Derfor er der ikke en samlet besparelse på denne gruppe af udgifter.

Der er en stigning i afskrivningerne, som blandet andet skyldes istandsættelser på hovedkontoret, mere indkøb af IT udstyr samt udvikling af Glostrup Boligselskabs hjemmeside.

Den forventede stigning i renteniveauet udeblev i 2013, og kurstabet på obligationsbeholdningen blev derfor mindre end budgetteret. Glostrup Boligselskab har løbende igennem 2013 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket har været med til at minimere kurstabene.

Glostrup Boligselskab har en merindtægt på administrationsbidraget, som skyldes, at Ældreboligerne Lilliendalsvej fra 1. januar 2013 blev en afdeling under Glostrup Boligselskab.

På grund af den lave rente er der mindre renteindtægter på 130.000 kr.

Afdelingerne har på indestående i Glostrup Boligselskab fået en nettoforrentning på 1,46 pct., hvilket er mere end den budgetterede. Der var budgetteret med en forrentning på 1 pct.

Det forventes i de kommende år, at forrentningen vil falde på grund af stigende kursfald på obligationer, og at der forsat gives en nærmest ikke eksisterende rente på kontante midler.

I regnskabet for 2013 er der en merindtægt på byggesagshonorar på 500.000 kr., hvilket skyldes et større byggesagshonorar fra Helhedsplanen for Stadionkvarteret. Helhedsplanens stade er beskrevet tidligere, og det er på den baggrund, at der er indtægtsført et større byggesagshonorar.

I regnskabet er overført udgifter for de administrerede ejendomme for 504.190 kr. til Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har i regnskabet for 2013 et overskud på 171.443 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter.

Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har pr. 31. december 2013 en egenkapital på 81.582 kr.

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

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

Personaleudgifter	317.200
Afskrivninger	89.600
Renteudgifter	129.600
Renteindtægter	130.400

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

Mødeudgifter	54.000
Lokaleudgifter	192.600
Administrationsbidrag	79.000
Byggesagshonorar	501.700

#### **Boligorganisationens balance**

*Såvel selskabets som afdelingernes likviditet er styrket.*

Glostrup Boligselskabs balance er i 2013 steget med ca. 15,1 mio. kr. Heraf udgør tilgangen på dispositionsfonden 7,6 mio. kr. Balancen udgør herefter ca. 181,7 mio. kr.

#### **Aktiver**

*Flest mulige frie midler er investeret i obligationer.*

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

Ved udgangen af 2013 har Glostrup Boligselskab investeret ca. 105 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. Investeringerne i den fælles formueforvaltning sker i tæt samarbejde med vores investeringsrådgiver i Nordea.

I tilgodehavende hos afdelingerne indgår også tilgodehavende i byggesagerne, der udgør 22 mio. kr.

Aktiver - Balance pr. 31. december		2013	2012
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
701	Administrationslokaler	1.583.977	1.384.531
702	Inventar	71.978	191.904
703	Automobiler	102.100	217.300
704	Edb-anlæg	435.929	403.190
709	Indskud i afd. 08	6.270	6.270
<b>I alt – Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.200.254</b>	<b>2.203.195</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
713	Aktier og andele	50.000	50.000
714	Dispositionsfondslån til afdelinger	3.403.826	3.403.826
716	Indskud i Landsbyggefonden	31.854.727	27.534.511
719	Andre finansielle anlægsaktiver	49.500	49.000
<b>I alt – Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>35.358.053</b>	<b>31.037.337</b>
720	<b>I alt – Anlægsaktiver</b>	<b>37.558.307</b>	<b>33.240.532</b>
<b>Omsætningsaktiver – tilgodehavender</b>			
721	Afdelinger i drift	24.291.991	17.331.908
	Sideaktivitetsafdeling	0	0
725	Diverse debitorer	1.050.097	761.271
726	Siemens varmemålere	0	0
	Ombygning Driftskontor Hvissinge	0	863.801
727	Forudbetalte udgifter	27.163	24.331
	Udviklingsomkostninger GB-Administration	13.650	27.550
		8.218.872	8.315.535
		7.500	10.000
731	Værdipapirer	105.035.286	92.640.239
732	Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	5.489.130	13.327.421
740	<b>I alt – Omsætningsaktiver</b>	<b>144.133.689</b>	<b>133.302.056</b>
750	<b>I alt – Aktiver</b>	<b>181.691.996</b>	<b>166.542.588</b>

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 7,8 mio. kr., som skyldes tilgangen til dispositionsfonden på ca. 7,6 mio. kr. og tilgang til arbejdskapitalen på ca. 200.000 kr. Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 79,7 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. 61,4 mio. kr. heraf er 26,2 mio. kr. "frie midler" og arbejdskapitalen ca. 18,3 mio. kr. Samlet set er der "frie midler" for ca. 44,5 mio. kr.

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlede likviditet er steget med ca. 5,7 mio. kr. til netto ca. 95,3 mio. kr.

## Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på ca. 80 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.

## Budget 2014

Administrationsbidraget stiger med 240 kr. til 2.940 kr. pr. lejemål pr. år. Stigningen modsvares af besparelser på afdelingernes lønudgifter.

Passiver - Balance pr. 31. december		2013	2012
	Egenkapital		
803	Dispositionsfond	61.414.822	53.774.963
805	Arbejdskapital	18.299.379	18.127.430
<b>810</b>	<b>I alt – Egenkapital</b>	<b>79.714.201</b>	<b>71.902.393</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
821	Afdelinger i drift	97.604.037	90.481.258
	Sideaktivitetsafdeling	0	19.371
825	Diverse kreditorer	403.283	360.301
825	Manuelle kreditorer	2.904.502	2.925.670
828	Opnoteringsgebyr	285.230	285.230
829	Feriepengetilsvar for administrationen	780.743	568.365
<b>840</b>	<b>I alt – Kortfristet gæld</b>	<b>101.977.795</b>	<b>94.640.195</b>
<b>850</b>	<b>I alt – Passiver</b>	<b>181.691.996</b>	<b>166.542.588</b>

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

Budgettet for 2015 udviser en forhøjelse af administrationsbidraget med 240 kr. til i alt 2.940 kr. pr. år pr. lejemål.

Stigningen skyldes ansættelse af en driftschef betalt over administrationsbidraget. Denne forhøjelse vil stort set blive modsvaret af nedsættelse af lønudgifterne i afdelingernes budgetter.

Omlægningen skyldes et ønske om at effektivisere driftsorganisationen ved at intensivere samarbejdet mellem vores to driftsområder. Det er vores forventning, at det kan give besparelser på indkøb og vedligeholdelse.

Byggesagshonorar fra Helhedsplanen i Stadionkvarteret 2015 er forøget for at dække yderligere lønudgifter på sagen.

Risikoen for kurstab på obligationsbeholdningen er fortsat høj. Det betyder, at der også i budget 2015 er regnet med kurstab på obligationsbeholdningen, samt at der budgetteres meget forsigtigt med hensyn til renteindtægterne.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2015 forøjet med ca. 1.8 mio. kr. Det skyldes først og fremmest, at lønudgifterne er forøget dels med den omtalte driftschef og med yderligere en medarbejder til Helhedsplanen i Stadionkvarteret.

Der er budgetteret med øgede udgifter til afskrivninger, der blandt andet skyldes istandsættelsen af lokalerne i Beboerservice.

I budgettet for 2015 budgetteres med den samme forrentning af egne midler i selskabet som i afdelingerne. Der budgetteres med en nettoforretning på 1,5 pct.

Selskabets budget for 2015 udviser et budgetteret overskud på ca. 22.100 kr., som er af en størrelse, der må betragtes som et budget i balance, når det samlede budget er på ca. 38 mio. kr.

## Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 6,2 mio. kr. eller 3,30 pct.

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2013 på ca. 188,2 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 6,2 mio. kr. eller 3,30 pct. Det samlede resultat er således tilfredsstillende. 2013 har været et år uden de store overraskelser i afdelingerne og et år, hvor der har været fokus på afdelingernes økonomi.

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

## Egne afdelingers regnskaber

Afdelingernes resultat for 2013	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	8.033.569	8.429.611	396.042	4,70%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.306.181	5.471.050	164.869	3,01%
8 Hovedvejen	4.416.594	4.610.661	194.067	4,21%
9 Stadionkvarteret	65.401.101	67.471.199	2.070.098	3,07%
20 Rødkælkevej	16.662.110	16.896.731	234.621	1,39%
28 Ældreboligerne Lilliendalsvej	1.697.233	1.687.873	-9.360	-0,55%
29 Stenager	15.657.532	15.897.808	240.276	1,51%
30 Granskoven	10.689.792	11.191.461	501.669	4,48%
31 Gadager	13.407.375	14.167.800	760.425	5,37%
32 Lindeskoven	14.562.025	15.311.010	748.985	4,89%
33 Birke- / Bøgeskoven	18.725.837	19.283.100	557.263	2,89%
37 Egeskoven	3.389.632	3.571.232	181.600	5,09%
38 Sydvestvej	333.518	357.092	23.574	6,60%
49 Stenager 6	2.496.468	2.621.663	125.195	4,78%
50 Bryggergårdsvej	1.192.056	1.217.576	25.520	2,10%
<b>I alt</b>	<b>181.971.023</b>	<b>188.185.867</b>	<b>6.214.844</b>	<b>3,30%</b>



Lindeskovens regnskab for 2013 udviste et overskud på ca. 750.000 kr.