



# Beretning for 2008-2009

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde i perioden 2008 - 2009

## Ny styring

*En god reform med regelforenklinger og øget metodefrihed.*

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger selskabets ledelse hermed beretning for perioden juni 2008 til juni 2009. Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

Så kom den længe ventede styringsreform for den almene sektor. Den politiske aftale om den nye styring hviler på anbefalingerne fra et udvalgsarbejde, hvor såvel Kommunernes Landsforening som Boligselskabernes Landsforening har deltaget.

Det er en overvejende positiv reform, hvor den detaljerede regulering reduceres til fordel for øget decentralisering af beslutningerne med større frihedsgrader til både kommunalbestyrelser og boligorganisationer.

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 ser positivt frem til, at der med den nye aftale skal etableres en løbende fremadrettet dialog med Glostrup Kommune om selskabets og afdelingernes udvikling som erstatning for et kommunalt tilsyn med et hav af bureaukratiske godkendelsesregler. En regelforenklings og større lokal beslutningskraft er et godt værktøj til at fremtidssikre Glostrup Boligselskabs boligafdelinger.

*Befolkningssammensætningen i såvel Glostrup Boligselskab som Glostrup Kommune er kendetegnet ved et stigende antal ældre. I de kommende år vil der blive behov for flere ældreegnede boliger.*



De unge  
Børnefamilien  
Seniorer  
De ældre

## Nye muligheder og udfordringer

*Den nye styringsreform gør det mere interessant at være med i ledelsen af selskabet.*

*Skal Glostrup Boligselskab oprette et særligt skattepligtigt selskab som eksempelvis kan tilbyde ejendomsservice til andre ejerformer og videresælge vores it program til håndtering af det elektroniske fraflytningssyn? Dette og mange andre interessante spørgsmål rejser styringsreformen.*

## Finansieringsreformen

*Finansieringsreformen er næppe vidtgående nok, men det bør efterprøves, om det kan hænge økonomisk sammen at bygge nyt, mens den kommunale grundkapital er nedsat.*

Nye muligheder giver nye udfordringer. Reelforenklingen og afbureaukratiseringen betyder, at bestyrelsen for Glostrup Boligselskab skal tage stilling til en række spørgsmål. Styringsreformen gør det på den måde både mere interessant og krævende for såvel bestyrelse som direktion at deltage i ledelsen af Glostrup Boligselskab.

Her er en oversigt over de vigtigste udfordringer, som styringsreformen kræver svar på:

### Styringsdialog

- Hvilke aftaler ønsker Glostrup Boligselskab at indgå med Glostrup Kommune?

### Udlejningsregler

- Den gældende obligatoriske fortrinsret for børnefamilier ophæves. Skal det aftales med Glostrup Kommune, at der indføres fortrinsret til børnefamilier til visse af selskabets lejemål?

- Skal vi arbejde for mere fleksible udlejningsregler for at sikre en fortsat alsidig beboersammensætning i selskabets afdelinger?

### Råderet

- Løbetiden for lånene for kollektive råderetsarbejder - hvor afdelingen finansierer mod lejeforhøjelse - forlænges fra op til 20 år til 30 år. I Glostrup Boligselskab afskrives lån til såvel køkkener som badeværelser over 15 år. Skal lån til badeværelser afskrives over flere år?

- Maksimumbeløbet for den individuelle råderet - hvor beboerne selv finansierer mod evt. godtgørelse ved fraflytning - kan efter aftale med kommunen med 50.000 kr. til i alt 150.000 kr. Har vi boliger, hvor råderetsarbejder i denne størrelsesorden vil være rimelige, og vil de kunne genudlejes trods den højere leje?

### Beboerindskud

- Beboerindskud kan hæves til op til 200 kr. pr. kvadratmeter uden kommunal godkendelse. Ønsker Glostrup Boligselskab at hæve beboerindskuddet for at minimere tab ved fraflytning?

### Sideaktivitetsregler

- Reglerne for sideaktiviteter lempes og positivlisten udvides. Alle aktiviteter, som sker i konkurrence med private, overføres til et særligt selskab, der er skattepligtigt og som etableres som andels- eller aktieselskab efter markedsøkonomiske investeringsprincipper. Skal Glostrup Boligselskab oprette et sådant skattepligtigt selskab, og i givet fald, hvor stor skal selskabets indskud være i det nye selskab?

- Mulighederne er at etablere ustøttede erhvervsarealer i boligområdet, opføre og drift af andet byggeri end alment, tilbyde ejendomsserviceydelser, it-netværk og radio- og tv-signaler til andre ejendomssejere, sælge administrative systemer og edb-baserede produkter og lignende til boligadministration.

Boligaftalen om ny styring og finansiering skal følges op af lovforslag. Det forventes, at lovgivningen om ændret styring træder i kraft fra den 1. januar 2010.

Samtidig med styringsreformen er en ændret finansiering af kommende alment byggeri blevet vedtaget, men ændringerne er næppe vidtgående nok.

Det er positivt, at den kommunale grundkapital er sat ned til 7 pct. i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010, da den kommunale grundkapitals størrelse har væsentlig betydning for omfanget af det almene byggeri.

Det er også godt, at de maksimale anskaffelsessummer øges for familie- og ungdomsboliger, men det er ikke tilstrækkeligt med en regulering på 6 pct.

Det hæves pr. 1. juli 2009 til 20.240 kr. pr. kvadratmeter for familieboliger og til 23.810 kr. for ungdomsboliger. Maksimumsbeløbet for ældreboliger er fortsat 25.130 kr.

I Glostrup Boligselskab var glæden stor, da det i 2007 blev besluttet, at selskabet skulle være ejere af en ny afdeling i Hvinge Øst.

Vi fik udarbejdet et spændende projekt, som kunne være en gevinst for såvel kommende beboere, lokalområde som kommune.



*Boligerne og den samlede bebyggelse i projektforslaget lever op til de forventninger om brugsmæssige og æstetiske kvaliteter man med rimelighed kan have til en bolig med et relativt højt huslejeniveau. Projektet samler støv, men tiden er måske inde til igen at bygge nyt.*



De unge  
**Børnefamilien**  
Seniorer  
De ældre

**Bekymring for  
huslejudviklingen**

På tegnebrættet lå en bebyggelse, som kunne tiltrække og fastholde børnefamilier i Glostrup, og det er der et stort behov for. Projektet blev desværre skrinlagt, fordi der på daværende tidspunkt ikke kunne bygges indenfor rammebeløbet.

En stigning i rammebeløbet samt faldende byggeomkostninger, gør det igen interessant at afprøve muligheden. Selvom det fortsat vil være svært at bygge for det maksimale rammebeløb i Glostrup, vil det være nærliggende at afprøve muligheden i de 1½ år den kommunale grundkapital er nedsat.

Det trækker også i den rigtige retning, at startudgifterne på lånene nedsættes fra 3,4 pct. af anskaffelsessummen til 2,8 pct. fra den 1. juli 2009.

Det er derimod mindre heldigt, at den lavere starthusleje betales med højere huslestigninger i de første 20 år. Den årlige regulering af beboerbetalingerne hæves fra 3/4 af inflationstakten til fuld inflationsregulering i de første 20 år, hvorefter reguleringen sker med 3/4 af inflationstakten i de efterfølgende 25 år.

Indbetalingen til lokal dispositionsfond og Landsbyggefonden med henholdsvis 1/3 og 2/3 af de udamortiserede lån udskydes til år 40.

Selv om finansieringsreformen ikke er vidtgående nok, og at reformen udskyder problemerne til senere, er der imidlertid en mulighed for, at den mindre stigning i rammebeløbet til at bygge for, og den tilsvarende mindre lettelse i starthuslejen kan medføre, at det igen er muligt at bygge alment byggeri i Glostrup.

I Glostrup Boligselskab har vi været meget bekymrede for huslejudviklingen, og på et tidspunkt i april måned frygtede vi ekstraordinære katastrofale huslestigninger fra 1. januar 2011 på grund af udmøntningen af skatteaftalen „Forårspakke 2.0“.



*Jeg kan frygte høje huslejestigninger i 2011 uden at der er plads til forbedringer af boliger og boligområder, og det trækker også i den forkerte retning med indførelse af moms på byggegrunde.*

*Søren Heick  
formand for Glostrup Boligselskab*

I aftalen indgik, at skattnedsættelser på arbejdsindkomster blandt andet skulle finansieres med moms på ejendomsadministration. I første lovforslag medtog skatteminister ligeledes moms på viceværter uden det stod i aftalen.

For Glostrup Boligselskab ville skatteministerens første lovforslag have været en ren katastrofe. Det have betydet en merudgift for selskabet på godt 6 mill. kr. om året og en huslejestigning for vores lejere på ca. 2.000 kr. om året.

### **Glostrup Boligselskabs høringsvar - Vedrørende ophævelse af momsfrigagelsen for administration af fast ejendom**

Glostrup Boligselskab skal anmode skatteministeren om at ændre ovenstående lovforslag, således at udmøntningen af "Forårspakke 2.0" ikke betyder væsentlige ekstraordinære huslejudgifter for lejerne.

Uden den store bevågenhed er det aftalt at indføre moms på ejendomsadministration. Skatteminister Kristian Jensen har udmøntet det i lovforslag, hvor der udover moms på de administrative medarbejderes løn i boligselskaberne også lægges moms på ejendomsfunktionærernes lønninger, hvilket vist ikke fremgik tydeligt ved skatteforligets indgåelse.

For Glostrup Boligselskab betyder det en merudgift på 6.482.250 kr. om året. Den merudgift vil betyde en huslejestigning for vores lejere på ca. 2.000 kr. om året. (ca. 600 kr. på administrative medarbejdere og 1.400 kr. på ejendomsfunktionærernes lønninger)

Denne merudgift er os bekendt ikke indregnet i skatteministeriets beregninger af skatteforligets konsekvenser for lejere med forskellige indkomster.

Vi har regnet ud, at det på landsplan er en regning til lejerne på mere end 1 mia. kr., der udskrives. Det vil sige, at lejerne skal finansiere 1/10 af den samlede skattelettelse alene ved ændring af merværdiafgiftsloven. Vi har mange pensionister boende, som ikke længere er på arbejdsmarkedet, og de har ikke for mange penge til rådighed i forvejen. Vi håber, at skatteministeren vil ændre lovforslaget, således at udmøntningen af skatteforliget ikke giver ekstraordinære høje huslejestigninger.

På baggrund af de store varslede lejestigninger, fremsendte Glostrup Boligselskab den 25. marts 2009 et høringsvar til skatteminister Kristian Jensen.

Skatteministeren gav i høringsfasen udtryk for, at huslejestigningerne ville blive mindre end såvel Boligselskabernes Landsforening og Glostrup Boligselskabs beregninger viste. Det er vores indtryk, at konsekvenserne af det nye momsforlag er forsøgt sløret.

Siden er regeringens udspil blevet reduceret endog særdeles kraftigt. Et samlet provenu på ca. 1,5 mia. kr. blev til ca. 200 mill. kr. Først blev moms på viceværter trukket, og siden er boligselskaber med egen administration blevet undtaget. Det betyder, at Glostrup Boligselskab ikke skal betale moms for ejendomsadministrationen af egne afdelinger, men alene pålægges moms af de administrerede ejendomme.

Det ser ud til, at Glostrup Boligselskab på dette område slipper med skrækken, og det alene er forretningsfører-selskaberne og andelsselskabernes lejere, der bliver ramt.

En del lettelser på skat på arbejde skal senere betales via huslejen som grønne afgifter med indfasning fra 2011. Men på det punkt rammer det alle lige uafhængig af boligform.

Når aftalen er blevet udmøntet i konkret lovgivning vil det være muligt mere præcist at angive konsekvenserne af skatteaftalen. Der er imidlertid ingen tvivl om, at vi får højere huslejestigninger fra 2011, end beboerne er vant til.



### **Fremtidssikring af ældre boligafdelinger**

*Omfattende og nødvendige helhedsplaner vil blive sværere at gennemføre, hvis huslejestigningerne i forvejen er reserveret til skatter.*

Ekstraordinære udefrakommende store huslejestigninger er ekstra bekymrende, når vi i de kommende år står overfor en fremtidssikring af vores ældre afdelinger. Omfattende og nødvendige helhedsplaner vil blive sværere at gennemføre, hvis huslejestigningerne i forvejen er reserveret til skatter, der ikke giver forbedringer af boliger og boligområde.

Dagsordenen er ændret radikalt i de senere år fra tidligere tiders boligadministration, hvor der alene blev lagt vægt på udlejning af og vedligeholdelse af boliger, som de nu engang var indrettet på opførelsestidspunktet.

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 ghettodannelser.

### **Tilskud til reoveringer**

Byggeriet er gået i stå, og ledigheden stiger især indenfor byggeriet. Samtidig sparer danskerne ikke nok på energien derhjemme, og mange ældre almene boliger trænger til fremtidssikring.

Tilskud til reoveringer og energibesparende foranstaltninger har derfor været fremme i debatten som et columbusæg i forhold



*Et køkken i Gadager finansieret af afdelingen mod en husleje-forhøjelse i 15 år.*

*Såfremt der afsættes yderligere midler til renovering af bygninger, må vi håbe, at ordningen sammensættes på en måde, så ejerboligmarkedet ikke forfordeles igen.*

### **Helhedsplan Stadionkvarteret**

*Stadionkvarteret er med 1.233 lejligheder selskabets og kommunens største boligafdeling.*

til de aktuelle politiske udfordringer, herunder en fremrykning og en udvidelse af Landsbyggefondens ramme til renoveringer.

Folketinget vedtog på denne baggrund en tilskudsordning på i alt 1½ mia. kr. til individuelle forbedringsarbejder. Desværre sigtede ordningen mere til ejerboligmarkedet end til lejerboligmarkedet.

Ordningen om tilskud til almindelige afdelingsvise arbejder, så som tilskud til nye vinduer, maling af opgange, facadearbejder, tagrender, tage mv. var forbeholdt ejere af ejerboliger. Lejere kunne alene søge om tilskud til visse arbejder i boligen, som lejeren selv bekoster efter reglerne om individuel råderet. Det vil typisk være opsætning af et nyt køkken eller badeværelse.

Den individuelle råderet er imidlertid sjældent brugt. Det er derimod den såkaldte kollektive råderet, hvor afdelingen finansierer det nye køkken eller badeværelse mod en husleje-forhøjelse. Desværre blev det præciseret fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, at sådanne arbejder ikke var omfattet af tilskudsordningen.

Før påske udsendte Glostrup Boligselskab en orientering til beboerne om muligheden for at søge om tilskud, hvis der var planer om selv at bekoste forbedringer inde i lejemålet. Så vidt vi ved er der ingen lejere i Glostrup Boligselskab, der har benyttet sig af denne mulighed, men det kommer ikke bag på os. Det er den kollektive råderet, der benyttes.

Såfremt der afsættes yderligere midler til renovering af bygninger, må vi håbe, at ordningen sammensættes på en måde, så ejerboligmarkedet ikke forfordeles igen.

Glostrup Boligselskab står i de kommende år overfor den største og vigtigste opgave i mange år. Afdelingsbestyrelsen for Stadionkvarteret og Glostrup Boligselskab har besluttet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for Stadionkvarteret.



*Vision for Helhedsplan  
Stadionkvarteret 2015:  
Stadionkvarteret er et af  
forstædernes mest attraktive og  
mangfoldige boligområder med  
tidssvarende boliger til*

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



Henigten 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 miljømæssigt, teknisk og arkitektonisk.

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. Isolering af facaderne er en særlig udfordring, hvor opgaven bliver at finde gode tekniske løsninger, der kan indpasses til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

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

Der er relativt mange mindre boliger, hvor boligernes indretning ikke er optimale 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.



## Procesplan Stadionkvarteret 2015



*Stadionkvarteret er et attraktivt boligområde - det skal det også være om 50 år.*

Vi kalder det Helhedsplan Stadionkvarteret 2015 for at signalere, at fundamentet for afdelingens fremtid bør være på plads i 2015. I første omgang har Glostrup Boligselskab indgået en aftale med Kuben Management om bistand til udarbejdelse af den foreløbige helhedsplan.

Arbejdet med helhedsplanen kommer til at tage ca. 2 år. Beboerne skal inddrages fra starten igennem afholdelse af en workshop for beboerne. Der skal udarbejdes en byggeteknisk rapport, og der opstilles mulige arkitektoniske og økonomiske finansieringsmuligheder. Først derefter skal arbejderne prioriteres og godkendes af afdelingsbestyrelsen, afdelingsmødet, selskabets bestyrelse, kommunalbestyrelsen og muligvis Landsbygge-fonden.

En egentlig storstilet fremtidssikring af Stadionkvarteret er ikke mulig uden støtte fra Landsbyggefonden. Tidshorizonten for eventuel tildeling af midler fra fonden kendes ikke, men ligger formentlig en del år ud i fremtiden. En foreløbig helhedsplan skal derfor fungere som et redskab, der kan sikre, at de løbende nødvendige istandsættelser af bygninger og boliger ses i et fremtidsperspektiv. Endelig skal andre supplerende finansieringskilder inddrages.

En forudsætning for et godt resultat i en sag i denne størrelsesorden er ligeledes et godt samarbejde mellem afdeling 9, Glostrup Boligselskab og Glostrup Kommune. Vi arbejder for, at de tre parter indgår en samarbejdsaftale om gennemførelse helhedsplanen, som vi håber får en bred politisk opbakning i kommunalbestyrelsen.



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



## Helhedsplan Lindeskoven

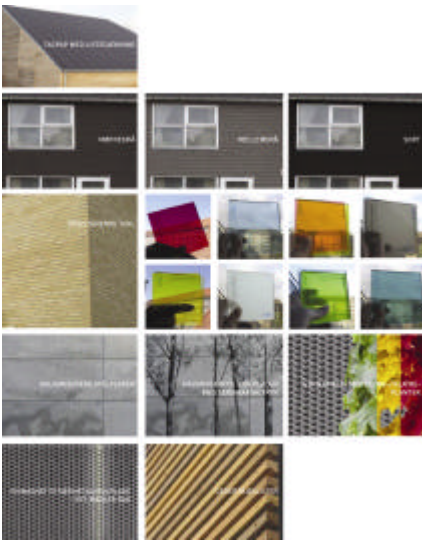
Med gennemførelse af en helhedsplan uden væsentlige huslejestigninger vil Lindeskoven være særdeles konkurrencedygtig på boligmarkedet i de kommende år.

Gennemførelse af helhedsplanen for Lindeskoven tegner til at blive en positiv historie. Efter en række tilretninger efter licitationen holdes budgettet på de ca. 57,4 mill. kr.

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, forskønnelse af Bystien og i det hele taget et arkitektonisk løft af afdelingens fremtoning.



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



Helhedsplanens ideskitser til udvendigt materialevalg.

Det særligt positive er, at sagens gennemførelse ikke medfører store huslejestigninger. Huslejekonsekvenserne neutraliseres ved, at arbejderne i overvejende grad finansieres med støttede lån, at afdelingen er bevilget en fritagelse fra dispositionsfondsforpligtigheden med 50 pct. af ydelsen vedrørende afviklede prioriteter, og at selskabets dispositionsfond har ydet et lån til afdelingen i de tre år, hvor de oprindelige lån endnu ikke er udløbet.

Overfor beboerne er udmeldt en huslejeforhøjelse på 1,26 pct., som et ekstraordinært afdelingsmøde har godkendt. Vores sidste beregninger på baggrund af nye finansieringsformer viser, at huslejeforhøjelsen vil blive endnu mindre på det foreliggende grundlag.

Afdelingsbestyrelsen vil imidlertid arbejde for, at vinduerne udskiftes til nye vinduer i stedet for, at energiruder indsættes i de gamle og renoverede vinduesrammer, som Landsbyggefonden og kommunalbestyrelsen har givet tilsagn til.

Det er såvel afdelingsbestyrelsens som selskabets opfattelse, at det vil være den totaløkonomiske mest fordelagtige løsning at udskifte vinduerne. Merprisen skal finansieres af afdelingen med udstøttede lån. Derfor vil en udskiftning af vinduerne kræve afdelingsmødets godkendelse.

Byggeperioden forventes igangsat august 2009 og færdiggjort august 2010.

## HvissingeNet , GlostrupNet og GB KabelNet

Netværk i boligområderne efterspørges i dag som en lige så naturlig ting som fælles legepladser og vaskerier.

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



Hovedstationen er placeret i højhuset ved Diget.

### Nyt tilsagn til Projekt Hvissinge

I 2003 blev GlostrupNet og i 2008 HvissingeNet taget i brug. De to områdenetværk er blevet forbundet med en fiber.

I beretningsperioden er GB KabelNet blevet stiftet som en interesseorganisation for de to tilknyttede områdenetværk. De vigtigste opgaver for den nye forening er at drive den fælles hovedstation på „højhuset“ ved Diget, og at varetage fælles interesser overfor leverandører af ydelser til netværkene.

Der er valgt en bestyrelse til de to områdenetværk og en bestyrelse for GB KabelNet med Susanne Petersen fra Stenager som formand.

En beslutning om udskiftning af vigtige komponenter i GlostrupNet er blevet gennemført. Bestyrelsen valgte et tilbud fra Kemp & Lauritzen, hvor flere vitale dele blev udskiftet til Cisco-produkter. Selve netværket blev ombygget, således at hvert lejemål fik sit eget V-LAN. Driftsikkerheden for GlostrupNet har aldrig været bedre og udfald sker stort set aldrig mere.

I dag har vi to stabile netværk med særdeles konkurrencedygtige priser på ydelserne.

Landsbygefonden har i beretningsperioden meddelt en forlængelse af projektperioden i yderligere to år. Fonden har givet et støttetilsagn på det ansøgte beløb på 1,1 mio. kr. over den toårige periode 2009 og 2010.

Der forudsættes en minimum medfinansiering på i alt 364.000 kr., som er forudsat delt mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskabs afdelinger i Hvissinge. Den krævede medfinansiering er væsentlig lavere end under ordningen, der udløb med udgangen af 2008. Tidligere var den lokale medfinansiering på ca. 350.000 kr. om året eller 700.000 kr. over en toårig periode.



Et udsnit af publikum i beboerhuset Paraplyen ved Skovvangsskolens elevkoncert.



Et børnerangement i beboerhuset Paraplyen.

## Bestyrelsen



I forbindelse med forlængelse af projektet er der indgået en ny samarbejdsaftale med Glostrup Kommune. Det er glædeligt, at samarbejdsaftalen blev tiltrådt af en enig kommunalbestyrelse. Det er aftalt at videreføre nuværende brede netværksskabende aktiviteter, som med lidt støtte og opbakning langt hen ad vejen i dag drives af frivillige. Derudover er der enighed om at sætte tre konkrete mål for den kommende indsats - de såkaldte nålestiksprojekter, som har udløst bevillingen

- Tættere kontakt til områdets børn og unge med særlig fokus på truede børn og unge
- Inddragelse af flere og gerne yngre frivillige i opgave varetagelsen
- Det boligsociale arbejde evalueres med henblik på at tilvejebringe et solidt grundlag for en diskussion af det boligsociale arbejdes fremtid i bydelen efter 2010.

På baggrund af erfaringerne fra andre større boligområder med uheldige gruppedannelser blandt unge med medfølgende utryghed i boligområderne til følge, er der særlig lagt vægt på at forebygge, at lignende problemer skal opstå i Hvinginge.

Derfor er det glædeligt, at en række frivillige voksne ressourcepersoner har igangsat aktiviteten POPCORNEN. Det er en aktivitet for områdets unge fra 12 år. POPCORNEN holder åbent hver torsdag fra kl. 19.00 til 21.30.

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

I beretningsperioden døde bestyrelsesmedlem Peter Jakobsen. I stedet er Jørgen Andersen indtrådt i bestyrelsen. Ellers er der fortsat stor kontinuitet i bestyrelsens sammensætning.

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.	
Ulla Abrahamsson	Stenager 51	
Jørgen Mogensen	Egeskoven 48	
Gert Jensen	Birkeskoven 144	
Peter Sørensen	Stjernevangen 6	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Lise Henriksen	Tværvej 4	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jørgstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Sonnie Odby	Hegnet 3, st.th.	Medarbejderrepræsentant



Repræsentantskabsmødet 2008

# Tilfredsheden bobler frem

Både indflyttere og ansatte bedømme hvert år, hvordan det går i Glostrup Boligselskab. Blev arbejdet med forvaltningsrevisionen sat i system.

### Årgen Nygaard

Glostrup Boligselskab er oppe på 10.000 lejligheder. I løbet af året bliver der udført omkring 1000 arbejdsopgaver. Det er en stor opgave at holde styr på.

For at sikre kvaliteten af arbejdet, er der indført en forvaltningsrevision. Dette er en proces, hvor medarbejdere og indflyttere vurderer, hvordan arbejdet udføres.

Denne proces har vist sig at være meget effektiv. Det har resulteret i en høj tilfredshed blandt både medarbejdere og indflyttere.

Det er vigtigt at fortsætte med at udvikle denne proces, så den bliver endnu mere effektiv. Det vil sikre, at arbejdet i Glostrup Boligselskab altid er af høj kvalitet.

For at sikre kvaliteten af arbejdet, er der indført en forvaltningsrevision. Dette er en proces, hvor medarbejdere og indflyttere vurderer, hvordan arbejdet udføres.

Denne proces har vist sig at være meget effektiv. Det har resulteret i en høj tilfredshed blandt både medarbejdere og indflyttere.

Det er vigtigt at fortsætte med at udvikle denne proces, så den bliver endnu mere effektiv. Det vil sikre, at arbejdet i Glostrup Boligselskab altid er af høj kvalitet.

For at sikre kvaliteten af arbejdet, er der indført en forvaltningsrevision. Dette er en proces, hvor medarbejdere og indflyttere vurderer, hvordan arbejdet udføres.

Effektive tilrettelæggelse af arbejdet er en vigtig del af forvaltningsrevisionen. Det sikrer, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.

Det er vigtigt at fortsætte med at udvikle denne proces, så den bliver endnu mere effektiv. Det vil sikre, at arbejdet i Glostrup Boligselskab altid er af høj kvalitet.

For at sikre kvaliteten af arbejdet, er der indført en forvaltningsrevision. Dette er en proces, hvor medarbejdere og indflyttere vurderer, hvordan arbejdet udføres.

Effektive tilrettelæggelse af arbejdet er en vigtig del af forvaltningsrevisionen. Det sikrer, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.

En af de vigtigste opgaver i Glostrup Boligselskab er at sikre kvaliteten af arbejdet. Dette gøres ved at indføre en forvaltningsrevision.

### TO ÅRS VIGTIGSTE OPGAVER I GLOSTRUP BOLIGSELSKAB

2008	2009
1. Udføre kvalitetsopgaver og sikre kvaliteten af arbejdet.	1. Indføre en forvaltningsrevision for at sikre kvaliteten af arbejdet.
2. Udføre arbejdet på den mest effektive måde.	2. Udføre arbejdet på den mest effektive måde.
3. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	3. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
4. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	4. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
5. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	5. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
6. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	6. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
7. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	7. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
8. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	8. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
9. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	9. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
10. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	10. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
11. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	11. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.
12. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.	12. Sikre, at alle opgaver bliver udført på den mest effektive måde.



## Langt de fleste er i gang, men...

Langt de fleste er i gang, men... Dette er en artikel om forvaltningsrevisionen i Glostrup Boligselskab. Den beskriver, hvordan revisionen fungerer og hvilke resultater den har opnået.

**BUD EFTER NYE BEDØRSEL**  
For at sikre kvaliteten af arbejdet, er der indført en forvaltningsrevision. Dette er en proces, hvor medarbejdere og indflyttere vurderer, hvordan arbejdet udføres.

Boligen nr. 4, april 2009 - udgivet af Boligselskabernes Landsforening

## Forvaltningsrevision

Glostrup Boligselskab vil kendes på at udvikle forvaltningsrevision til et offensivt ledelsesværktøj.

Glostrup Boligselskabs arbejde med forvaltningsrevision foregår indenfor rammerne af fire perspektiver:

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

I Glostrup Boligselskab glædede vi os over den positive omtale af selskabets arbejde med forvaltningrevision i Boligen. Dels fordi det altid er rart med positiv omtale, men især fordi vi bruger forvaltningsrevision offensivt. Glostrup Boligselskab har forgæves efterlyst større erfaringsudveksling og vidensdeling i forhold til metodeudvikling af forvaltningsrevision.

Det er Glostrup Boligselskabs holdning, at når udøvelse af forvaltningsrevision er et lovkrav, så kan vi lige så godt udvikle det til et brugbart ledelsesværktøj.

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

I årsberetningen for selskabets arbejde med forvaltningsrevision gør administrationen status for året, der er gået, og de mål vi sætter os for det kommende år.

Siden 1998 har Glostrup Boligselskab arbejdet systematisk og målrettet med kvalitets- og målsætningsarbejde. Rapportering om selskabets arbejde med forvaltningsrevision igennem en særskilt administrativ årsberetning har vist sig som et godt værktøj til at følge op på selskabets kvalitets- og målsætningsarbejde.

I årsberetningen for 2008 har vi haft særskilt fokus på en prioritering af vores administrative initiativer samt at benytte et på en mere fleksibel, økonomisk og intelligent måde, så vores mere "stive" administrative system kan suppleres. Især udviklingen af det elektroniske fraflytningssyn forventer vi os meget af.

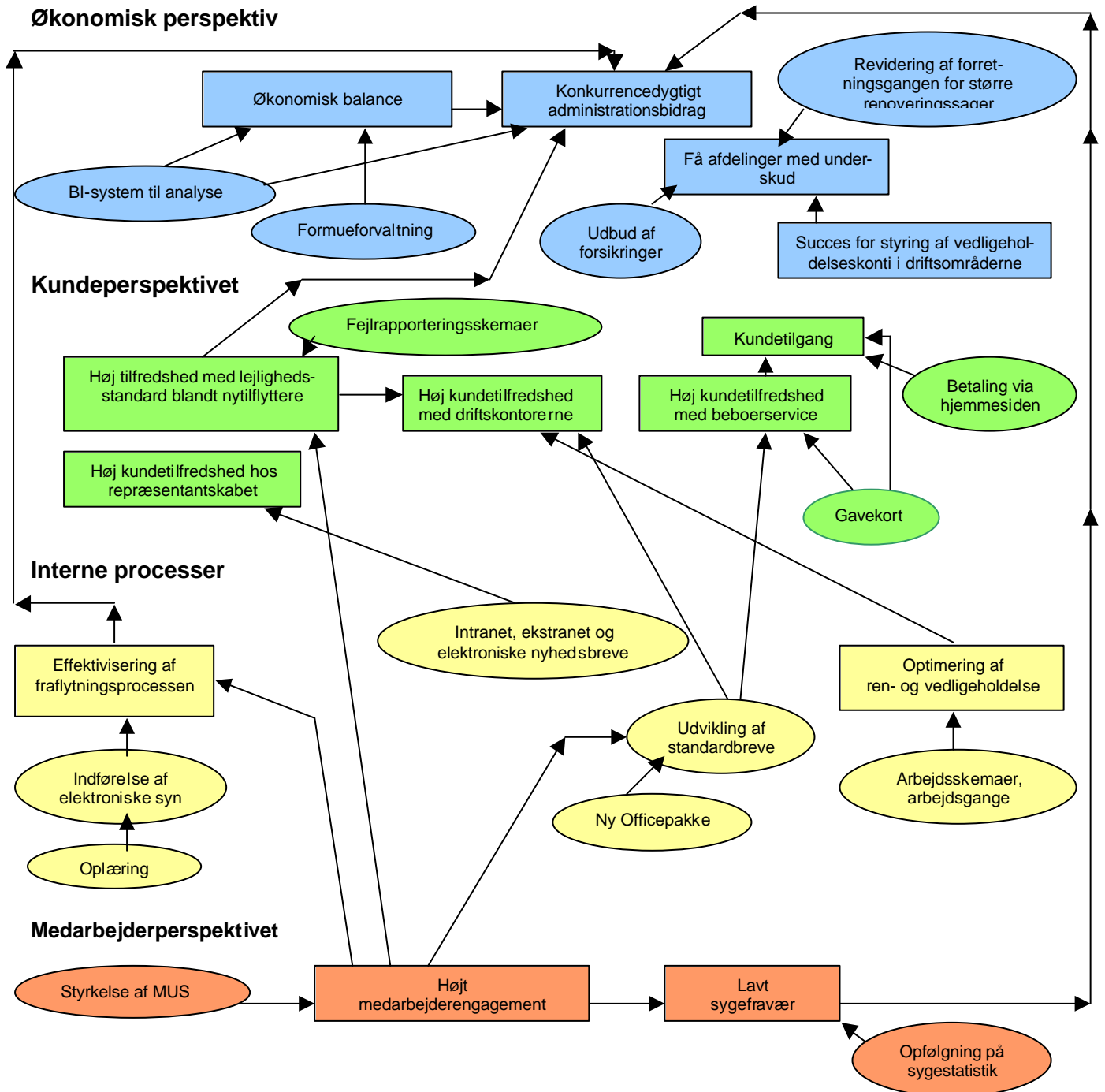
## Målsætninger og initiativer 2009

I det kommende års administrative arbejde vil vi i endnu højere grad foretage en bevidst prioritering af vores initiativer

Målsætningerne indfries ikke af sig selv, fordi man vedtager dem. Der skal tages initiativer til at understøtte målsætningerne. I dette års arbejde med forvaltningsrevision har vi fokuseret på den indbyrdes årsags- virkningseffekt, der er mellem målene og initiativerne.

Det er vores opfattelse, at det forbedrer vores evne til at prioritere vores administrative indsatser, hvilket er en vigtig forudsætning for god selskabsledelse.

I det kommende års administrative arbejde vil vi i endnu højere grad foretage en bevidst prioritering af vores initiativer ud fra en vurdering af sandsynligheden for nyttevirkningen set i forhold til de resurser, der skal afsættes.



Ovenfor er gengivet de strategiske målsætninger og de planlagte initiativer for 2009. Initiativerne er ovale for at adskille dem fra de strategiske målsætninger. Pilene angiver de vigtigste kausale relationer.

## Boligorganisationens økonomi

For regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 udviser boligorganisationens resultatopgørelse et overskud på 2.372.030 kr. Overskuddet overføres til balancen under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 10.295.873 kr.

Selskabets resultat for 2009 er tilfredsstillende med et overskud på 2.372.030 kr.

Resultatopgørelse for perioden 1. Januar til 31. December				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2008	2008	2009	2010
<b>Ordinære udgifter</b>				
501 Bestyrelsesvederlag	106.374	113.600	115.300	120.300
502 Mødeudgifter m.v.	224.706	325.000	335.000	335.000
511 Personaleudgifter	9.259.502	9.237.000	7.860.000	7.792.200
Personaleudgifter, ekstern adm.	-64.497	-64.497	-41.834	-52.096
513 Kontorholdsudgifter	1.145.745	1.180.000	880.000	990.000
514 Lokaleudgifter	662.922	622.400	611.846	658.000
515 Afskrivninger	350.947	681.067	411.000	518.970
516 Særlige aktiviteter	34.544	50.000	50.000	50.000
521 Revision	368.000	368.000	380.000	392.000
<b>530 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>12.088.243</b>	<b>12.512.570</b>	<b>10.601.312</b>	<b>10.804.374</b>
531 Tilskud til afdelinger	951.990	951.990	951.990	0
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	1.040.944	635.000	850.000	809.500
Renteudgifter til afdelinger	1.512.064	1.520.000	1.200.000	1.478.000
533 Henlæggelse til dispositionsfond	1.857.027	1.330.000	1.575.000	2.982.000
<b>540 Samlede ordinære udgifter</b>	<b>17.450.268</b>	<b>16.949.560</b>	<b>15.178.302</b>	<b>16.073.874</b>
551 Overskud	2.372.030	2.165	499.551	9.620
<b>560 I alt</b>	<b>19.822.298</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>
<b>Ordinære indtægter</b>				
601 Administrationsbidrag, egne	9.809.891	9.809.891	7.030.080	7.337.646
Tillægsydelse	0	0	16.800	17.535
administrationsbidrag, andre	713.235	701.331	676.274	696.709
- administrationsbidrag, ikke almen	-64.497	-64.497	-41.834	-52.096
602 Gebyrer	1.465.794	1.178.000	1.518.413	1.710.000
603 Renteindtægter	5.372.496	3.560.500	3.560.500	2.891.700
604 Bidrag til dispositionsfond	1.857.027	1.330.000	1.575.000	2.982.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	667.602	436.500	1.342.620	500.000
607 Diverse	750	0	0	0
<b>610 Samlede ordinære indtægter</b>	<b>19.822.298</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>
<b>630 I alt</b>	<b>19.822.298</b>	<b>16.951.725</b>	<b>15.677.853</b>	<b>16.083.494</b>

Styr på de administrative udgifter og stigende indtægter har givet et godt regnskabsresultat for 2008.

Der er flere årsager til det positive regnskabsresultat. For det første er der styr på udgifterne til administration. Bruttoadministrationsudgifterne udviser et mindreforbrug i forhold til budgettet på en lille halv million kroner. Der er væsentlige mindreudgifter til mødeudgifter og afskrivninger, og der er ingen væsentlige overskridelser på andre administrative udgifter.

Der er væsentlige merindtægter på gebyrer især på grund af et stigende antal opnoteringer til boliger, ligesom der kan konstateres en merindtægt på byggesagshonorar.

Den væsentligste årsag til, at regnskabet udviser en merindtægt i forhold til budgettet er en merindtægt på renteindtægter på ca. 1,8 mill. kr., som mere end opvejer merudgifter på kurstab på obligationer på ca. 600.000 kr., der skyldes finanskrisens gennemslag på obligationsmarkedet frem til efteråret 2008.

Vi har haft en heldig hånd med sammensætningen af obligationsbeholdningen. Et opnået nettoafkast på 5,15 pct. er ganske fornuftigt i forhold til markedet generelt.

## De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

### Merudgifter

Kurstab på obligationer	588.656
Renter til dispositionsfonden	271.877
Renter ved køb af obligationer mv.	180.411

### Mindreudgifter og merindtægter

Mødeudgifter mv.	100.294
Udgifter til afskrivninger	330.120
Gebyr	287.794
Renteindtægter	1.811.496
Byggesagshonorar	203.602

## Boligorganisationens balance

Glostrup Boligselskabs balance er i 2008 steget med ca. 1,4 mill. kr. og udgør ca. 87,6 mill. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 4,6 mill. kr. og var ved årsskiftet på ca. 25,9 mill. kr. Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 14,8 mill. kr. og arbejdskapitalen ca. 10,3 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 ialt ca. 1.2 mill. kr. for 2008 og 2009.

## Passiver

*Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på 25,9 mill. kr.*

*Det er positivt med en tiltrængt styrkelse af selskabets arbejdskapital, og at afdelingerne har fået andel i den forbedrede økonomi igennem en fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden.*

Passiver - Balance pr. 31. december 2008	2008	2007
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	14.822.175	12.910.686
804 Kursreguleringskonto	742.252	399.628
805 Arbejdskapital	10.295.793	7.923.763
<b>810 I alt - Egenkapital</b>	<b>25.860.220</b>	<b>21.234.077</b>
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	57.012.220	63.307.567
824 Bankgæld	3.119.058	0
825 Diverse kreditorer	29.983	5.606
825 Manuelle kreditorer	437.552	603.334
828 Opnoteringsgebyr	285.330	285.430
829 Feriepengetilsvar for administrationen	830.602	781.288
<b>840 I alt - Kortfristet gæld</b>	<b>61.714.745</b>	<b>64.983.225</b>
<b>850 I alt - Passiver</b>	<b>87.574.965</b>	<b>86.217.302</b>

Derimod havde store underskud på selskabets regnskaber for nogle år siden udhulet selskabets arbejdskapital. Der er behov for en styrkelse af arbejdskapitalen, og derfor er årets overskud overført hertil.

Det har også været med i vores overvejelser, at den nye styringsreform giver mulighed for i fremtiden at opkræve bidrag fra afdelingerne til selskabets arbejdskapital på samme måde, som vi i dag kender det med dispositionsfonden. Med en styrkelse af arbejdskapitalen vil dette ikke være aktuelt, ligesom det ikke er aktuelt at genoptage afdelingernes bidrag til dispositionsfonden i 2010.

## Aktiver



Regnskabet for 2008 vil blive fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Aktiver - Balance pr. 31. december 2008	2008	2007
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
701 Administrationslokaler	523.689	27.514
702 Inventar	205.614	82.085
703 Automobile	141.000	169.000
704 Edb-anlæg	201.342	135.768
709 Indskud i afd. 08	6.270	6.270
<b>I alt - Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.077.915</b>	<b>420.637</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
713 Aktier og andele	120.000	120.000
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	1.407.915	51.915
716 Depositum til varmemestre m.fl.	32.200	32.200
<b>I alt - Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.560.115</b>	<b>204.115</b>
<b>720 I alt - Anlægsaktiver</b>	<b>2.638.030</b>	<b>624.752</b>
<b>Omsætningsaktiver - tilgodehavender</b>		
721 Afdelinger i drift	8.593.420	5.718.758
724 Tilskud til forbedringsarbejder	0	0
725 Diverse debitorer	1.108.443	1.500.660
726 Andre tilgodehavender	12.000	0
727 Forudbetalte udgifter	22.957	0
731 Værdipapirer	72.232.926	66.223.843
732 Omsætningsaktiver - likvide beholdninger	2.967.189	12.149.289
<b>740 I alt - Omsætningsaktiver</b>	<b>84.936.935</b>	<b>85.592.550</b>
<b>750 I alt - Aktiver</b>	<b>87.574.965</b>	<b>86.217.302</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 fuldt.

Ved udgangen af 2007 var selskabets obligationsbeholdning på ca. 66,2 mill. kr. og ved udgangen af 2008 er denne steget til ca. 72,2 mill. kr.

I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er indført en styrket likviditetsstyring.

## Styringsreform og økonomi

Styringsreformen får også indflydelse på selskabets og afdelingernes økonomi.

Styringsreformen får også indflydelse for forvaltningen af selskabets og afdelingernes økonomi. Der indføres mulighed for at opkræve bidrag til arbejdskapitalen, hvilket som sagt ikke er aktuelt i Glostrup Boligselskab.

Desuden indføres to positive afbureaukratiseringer. Den detaljerede regulering af dispositionsfondens anvendelsesområde ophæves. Desuden ophæves byggefonden, hvilket er en regnskabsteknisk lettelse.

Styringsreformen får direkte indflydelse på såvel selskabets som afdelingernes budgetter for 2010. Det er besluttet, at afdelingsmidler i fællesforvaltning skal tilskrives den fulde forretning, 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.



## Budget 2010

I budgettet for 2010 er forudsat et administrationsbidrag på 2.505 kr. pr. år pr. lejemål. Det er en stigning i administrationsbidraget på 105 kr. pr. år pr. lejemål eller 4,38 pct. Stigningen skyldes primært den ændrede rentepolitik.

Som sagt bortfalder afdelingernes rentetilskud, der i 2009 var på et ens tilskud til alle afdelinger på 325 kr. pr. lejemål pr. år. I stedet vil afdelingen få tildelt den faktisk opnåede rente på afdelingens indestående. Dette betyder alt andet lige, at afdelingerne får en højere forrentning af deres indestående i selskabet end tidligere, og at afdelinger med en stor opsparing (store henlæggelser) vil få mere i renteindtægt, end afdelinger med en lille opsparing (lavere henlæggelser).

Beregning pr. lejemålsenhed	budget		
	2008	2009	2010
Antal lejemålsenheder, egne	2.929	2.929	2.929
Bruttoadministrationsudgift	12.512.570	10.601.312	10.804.374
- administrationsbidrag, andre - netto	636.834	634.440	644.613
- gebyrer	1.178.000	1.518.413	1.710.000
- byggesagshonorarer	436.500	1.342.620	500.000
Nettodriftsadministrationsudgift	10.261.236	7.105.839	7.949.761
Nettodriftsadministrationsbidrag pr. enhed	3.501	2.426	2.714
Administration pr. enhed	3.349	2.400	2.505
- tilskud pr. enhed	325	325	0
Nettoadministration pr. enhed	3.024	2.075	2.505
Rente i gennemsnit pr. enhed	519	410	505
Nettoomkostninger for afdelingen	2.505	1.665	2.000



## Boligafdelingernes økonomi

### Egne afdelingers regnskabsresultat 2008

Det samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2008 på ca. 160 mill. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 1 million kroner eller 0,66 pct. Det samlede resultat var således tilfredsstillende.

Afdelingernes resultat for 2008	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.065.993	6.932.917	-133.076	-1,92%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	4.386.280	4.343.411	-42.869	-0,99%
8 Hovedvejen	3.874.973	3.809.669	-65.304	-1,71%
9 Stadionkvarteret	57.949.615	57.378.056	-571.559	-1,00%
20 Rødkælkevej	14.196.472	14.552.168	355.696	2,44%
29 Stenager	13.714.762	13.893.345	178.583	1,29%
30 Granskoven	9.601.858	9.642.622	40.764	0,42%
31 Gadager	12.333.909	12.726.394	392.485	3,08%
32 Lindeskoven	13.201.011	13.515.934	314.923	2,33%
33 Birke- / Bøgeskoven	16.435.355	16.854.788	419.433	2,49%
37 Egeskoven	3.259.699	3.311.885	52.186	1,58%
38 Sydvestvej	272.290	285.335	13.045	4,57%
49 Stenager 6	2.574.027	2.776.365	202.338	7,29%
50 Bryggergårdsvej	1.110.736	1.000.391	-110.345	-11,03%
I alt	159.976.980	161.023.280	1.046.300	0,65%

Desværre er der i år langt større afvigelser i selskabsresultaterne og flere afdelinger med underskud, end vi er vant til. Det generelle billede er, at de ældre afdelinger har mindre underskud, mens afdelingerne i Hvinginge har større eller mindre overskud.

Der er merudgifter til vand, el, lønninger og renteudgifter, som ikke kunne forudses ved budgetlægningen. I de ældre afdelinger har der ikke været mindreudgifter på andre driftskonti til at opveje de uforudsete merudgifter, og den stigende rente har især ramt de ældre afdelinger med mange kollektive råderets-sager, hvor afdelingen har finansieret nye køkkener og badeværelser.

De kollektive råderetssager er blevet finansieret igennem banken med en rammeaftale for hver afdeling, som en slags kassekredit, afdelingen løbende kan trække på. På grund af finanskrisen og bankernes problemer er renten mærkbart steget på disse lån i 2008.

*For de fleste afdelinger ville et underskud på regnskabet på lidt over en halv million være ganske alvorligt. I Stadionkvarteret med en balance på ca. 58 mill. kr. er det et beskedent underskud på 1 pct., som ikke er bekymrende.*



## Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej



Ungdomsboligerne på Bryggergårdsvej udskiller sig negativt ved et stort underskud på regnskabet for 2008.

På den baggrund har Glostrup Boligselskab omlagt lånene for allerede gennemførte kollektive råderetssager til realkreditlån. Det vil give afdelingerne mindre renteudgifter. Kassekredit-systemet vil vi fortsætte med i nye sager, for at give den tilstrækkelige fleksibilitet i gennemførelse af sagerne, uden at den enkelte beboer skal afvente en opsamling af sager.

Afdeling 50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej kan betegnes som Glostrup Boligselskabs „lille problembarn“, og det er blevet forværret med et stort underskud på afdelingens regnskab for 2008. Afdelingen er i 1989 indrettet som ungdomsboliginstitution i en ældre eksisterende 3 etagers ejendom af Ungbo. Efter Ungbos konkurs overtog Glostrup Boligselskab administrationen. Byggesagen som Ungbo gennemførte, var ikke helt uden problemer, og retssystemet har været involveret i sagen.

Det betød, at huslejen fra starten var meget høj i afdelingen, og at det siden har været svært at skabe balance mellem indtægter og udgifter. De økonomiske problemer er blevet forstærket af forholdsmæssige meget dyre vedligeholdelsesarbejder indenfor de sidste par år. Det har været nødvendigt at lukke afdelingens skakte kr. 52.000, udskifte ejendommens naturgasanlæg og skorsten til en udgift på kr. 553.000, ovenlysvinduerne på 3. sal til en udgift på kr. 170.000.

Selskabets bestyrelse har flere gange ydet tilskud til afdelingen både fra dispositionsfonden og fra egen trækningsret. I 2008 har selskabets bestyrelse givet tilskud fra dispositionsfonden til underskudsdekning på kr. 30.112, og fra egen trækningsret er der i 2008 bevilliget tilskud på kr. 288.047 til udskiftning af naturgasanlægget og kr. 115.328 til udskiftning af ovenlysvinduerne.

På baggrund af de tiltagende problemer i afdelingen, har Glostrup Boligselskab indsendt ansøgning til Landsbyggefonden efter almenboliglovens §91 A om særlig støtte til huslejenedsættelse og styrkelse af afdelingens henlæggelser.

## Afdelingerne i tal

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	536	4,02	121	22
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	96	6.749	594	4,72	171	0
8 Hovedvejen	82	6.864	430	5,84	109	22
9 Stadionkvarteret	1.236	88.857	582	4,59	119	17
20 Rødkælkevej	193	21.810	644	3,02	64	3
29 Stenager	199	15.594	805	2,87	87	27
30 Granskoven	132	11.049	815	2,61	115	25
31 Gadager	187	16.270	758	1	77	22
32 Lindeskoven	203	15.430	834	1,76	92	26
33 Birke- / Bøgeskoven	249	19.718	828	2,5	58	25
37 Egeskoven	48	3.803	812	1,3	87	13
38 Sydvestvej	2	268	1037	5,02	52	19
49 Stenager 6	30	2.249	1062	0,68	49	15
50 Bryggergårdsvej **	31	774	1370	9,62	181	39
I alt / gennemsnit	2814	218.619	723	3,54	99	20

\* Huslejen for de ikke byfornyede lejligheder.

\*\* Den angivne kvadratmeterpris er udregnet efter lejlighedens nettoareal, og er derfor ikke sammenlignelig.

Det generelle billede er, at afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er styrket. Der henlægges i gennemsnit 7 kr. mere til planlagt vedligeholdelse i budget 2009.

Der er imidlertid fortsat afdelinger, hvor henlæggelserne bør styrkes i forbindelse med vedtagelsen af budgetterne for 2010.