



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB
UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL
SIDE 23 - 38
VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Konklusion på den udførte revision.....	Side	24
2.	Særlige forhold vedrørende årsregnskaber.....	Side	24-25
3.	Den udførte revision, art og omfang	Side	25-31
4.	Oplysninger til årsregnskaberne:		
	Boligorganisationen.....	Side	32-33
	Afdelingerne generelt.....	Side	33-35
	Afdeling 9 - Stadionkvarteret.....	Side	35
	Afdeling 20 - Rødkælkevej	Side	35
	Afdeling 29 - Stenager	Side	36
	Afdeling 33 - Birkeskoven/Bøgeskoven.....	Side	36
	Afdeling 49 - Ældreboliger Stenager 6	Side	36
	Afdeling 50 - Bryggergårdsvej	Side	36
5.	Formalia	Side	36-37
6.	Assistance og rådgivning.....	Side	37
7.	Revisors uafhængighedserklæring mv.....	Side	37-38

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2018

Som valgte revisorer på boligorganisationens repræsentantskabsmøde har vi afsluttet den i Lov om almene boliger mv. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. foreskrevne revision af årsregnskaberne for 2018 for Glostrup Boligselskab og egne afdelinger. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på -1.214 tkr., samlede aktiver på 218.410 tkr. og en egenkapital ved årets udgang på 82.896 tkr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet.
3. Den udførte revision, art og omfang.
4. Oplysninger til årsregnskabet.
5. Formalia.
6. Assistance og rådgivning.
7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2018.

Godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne i den nuværende form, vil vi forsyne regnskaberne med påtegninger uden forbehold, omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og andre rapporteringsforpligtelser, men med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen som følger:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen/ Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af organisationen/afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Vi skal herudover erklære os om, hvorvidt afdelingernes forvaltning af modtagne midler sker i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, ligesom der skal være taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midlerne og driften af boligorganisationen. Dette arbejde har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Det er i samråd med organisationsbestyrelsen og administrationen blevet besluttet at udarbejde et samlet revisionsprotokollat for boligorganisationen og alle dens afdelinger.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskaberne.

Kollektive råderetssager

Vi konstaterede under revisionen i 2017 og i samarbejde med økonomiafdelingen, at boligorganisationens behandling af kollektive råderetssager historisk set ikke havde fulgt anvisninger fra Landsbyggefonden og den normale praksis herfor.

Det blev blandt andet konstateret, at råderetssager var finansieret med renteswaplån, at en større del af råderetssagerne var overfinansieret, således at disse belastede driften med unødige renter, samt at en del lejere ved betalingen af råderetten blev tilskrevet en rente, som var højere end den tilsvarende eksterne finansiering.

Økonomiafdelingen har i 2018-2019 i samarbejde med os fortsat en større gennemgang og oprydning af råderetssagerne, og har i årsregnskaberne for 2018 taget højde for ovenstående problemstillinger. Der er samtidig taget kontakt til boligorganisationens advokat for at få belyst de juridiske aspekter i problemstillingerne.

Der er foretaget udtræk fra økonomisystemet Unik af samtlige lejeres restgæld i kollektive råderetssager opdelt på afdelinger og yderligere opdelt i råderet før 2009, råderet fra 2009-2013 og råderet efter 2013. Restgælden i lejemålene er analyseret i forhold til pålideligheden af data. I forlængelse af de foretagne handlinger har administrationen bogført reguleringer af samtlige aktiver, således at forbedringsarbejderne i alle afdelingers regnskaber modsvarer den samlede gæld, som lejerne pr. 31. december 2018 skylder på kollektiv råderet. Der er derudover specielle udfordringer i forhold til helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret, og man vil for denne afdeling foretage yderligere undersøgelser af aktiver og individuelle lån i 2019.

De i 2018 bogførte reguleringer har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger, idet hovedparten har været af mindre karakter og derfor er blevet dækket af afdelingernes henlæggelser til hoveddistansættelse og fornyelser efter en nærmere vurdering og argumentation. Såfremt de opgjorte lån har overstegt værdien af aktiverne, så er forskelsværdien indtil videre hensat som en gældsforpligtelse og vil blive nærmere undersøgt.

Samtidig har man for regnskabsåret 2018 på lige fod med 2017 hensat den merrente, som lejerne har betalt i forhold til den opkrævede eksterne bank- og kreditforeningsrente. Boligorganisationen har ikke i 2018 foretaget ekstraordinære delindfrielse af de lån, hvor der er konstateret en overfinansiering af råderetsarbejderne. En opfølgning herpå vil således ske i de kommende år.

Vi kan derfor endnu ikke foretage en endelig konklusion af konsekvensen af behandlingen af de kollektive råderetssager, men vi har noteret os, at administrationen fortsat har fokus på de angivne forhold, og at man i samråd med os vil forsøge at fremkomme med en endelig løsningsmodel inden for et år.

Det skal samtidig tilføjes, at årsregnskaberne for 2018 efter vores vurdering isoleret set er retvisende, idet der heri er afsat midler til berigtigelse af de konstaterede forhold.

Vi vil igen i 2019 foretage en opfølgning af råderetssagerne.

3. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til aftalebrevet af 3. november 2017.

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsagelig fokusere på regnskabelementer og områder i årsregnskaberne, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Finansiell revision

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

Vores revision af årsregnskaberne udføres med baggrund i en vurdering af risiko og væsentlighed i boligorganisationens og afdelingernes forretnings- og regnskabsmæssige forhold.

Ifølge den gældende Revisionsinstruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber fremgår det endvidere, at revisionen foretages i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af de midler og ved driften af de afdelinger, der er omfattet af regnskabet.

Revisionen er foretaget dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne.

Som udgangspunkt for regnskabsaflæggelsen er anvendt de af os reviderede årsregnskaber for 2017.

I forbindelse med revisionen har vi gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets forhandlingsprotokol og påset, at truffne beslutninger i henhold til disse forhandlingsprotokoller er kommet rigtigt til udtryk i regnskaberne.

Til bekræftelse af bogføringens og regnskabernes rigtighed har vi i årets løb og ved årsafslutningen foretaget sådanne analyser, sammenligninger og afstemninger af bilagsmaterialet, registreringerne og regnskabsoplysningerne i øvrigt, som vi har fundet nødvendige.

Der er taget hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter uanset betalingstidspunktet.

Vores indtægtskontrol har omfattet en kontrol af de indtægtsførte honorarer samt af renter, gebyrer og øvrige indtægter.

Vi har gennemgået eventuelle fordelinger af udgifter mellem afdelingerne. Fordelingerne sker oftest i forhold til en fordelingsnøgle beregnet i henhold til m² boligareal eller i henhold til antallet af lejemål.

Vi har i overensstemmelse med god revisionsskik overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisation og afdelinger, tilstedeværelse og forsvarlig vurdering. Vi har ligeledes påset, at alle os bekendte forpligtelser er rigtigt udtrykt i regnskabet.

Vi har den 12. december 2018 foretaget uanmeldt beholdningseftersyn og fundet overensstemmelse mellem bogføringen og de likvide beholdninger. Vi skal anbefale, at der foretages afstemning og bogføring af værdipapirer minimum hvert kvartal til modtagne afkastopgørelser fra pengeinstitut.

Vi har ved løbende revision desuden foretaget gennemgang af forretningsgange og interne kontroller på områderne kapitalforvaltning, leje- og fraflytterestancer, budgetkontroller, attestationer, lønninger og betaling af omkostninger. Vores gennemgang kunne konkludere, at forretningsgangene generelt set fungerer tilfredsstillende og i overensstemmelse med dokumentet "Bestemmelser om fuldmagts- og attestationsforhold gældende for Glostrup Boligselskab", men at der fortsat kan ske forbedringer og effektiviseringer på flere områder. Der er i 2018 sket en systemmæssig forbedring ved kontrol og godkendelse af etablering af kreditorer, idet denne proces nu kræver godkendelse af to personer, ligesom kreditorfakturaer i næsten fuldt omfang behandles elektronisk via work-flow og kreditormodul.

Resultatopgørelsen generelt

Vi har foretaget analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budget. Vi har stikprøvevist revideret væsentlige resultatposter til underliggende bilag og anden dokumentation, ligesom vi har gennemgået bilag efter statusdagen.

Revisionen heraf har ikke givet anledning til bemærkninger, idet alle væsentlige afvigelser er afklaret ved besvarelse af vores spørgsmål fra boligorganisationen.

Gager

Vi har foretaget en revision af gager for 2018, for hvilken vi har gennemgået forretningsgange og de interne kontroller. Vi har stikprøvevis kontrolleret, at der er overensstemmelse mellem ansættelsesaftaler og de foretagne gageberegninger, herunder at der sker korrekt behandling af pensionsaftaler og personalegoder mv. i overensstemmelse med indgåede aftaler. Vi har ligeledes efterset, at der sker korrekt bogføring og attestations/godkendelse af gageberegninger og udbetalinger, herunder at der sker korrekte indberetninger til myndigheder.

Fordelingen af lønninger sker i to udvalgte driftsområder og fordeles mellem afdelingerne efter antal lejemålsenheder.

Vi har assisteret boligorganisationen med at udarbejde en lønafstemning for ansatte i administrationen og i driftsområderne og vil i sommeren 2019 gennemgå den løbende bogføring med de ansvarlige, så det fremadrettet sikres, at de løbende registreringer indrettes, således at det letter den efterfølgende lønafstemning.

Likvide beholdninger og langfristet gæld

Vi har indhentet engagementsforespørgsler fra de pengeinstitutter, som Glostrup Boligselskab har engagementer med til sikring af, at alle bankindeståender og banklån er registreret i boligorganisationen og afdelingerne.

Forsikringer

Boligorganisationens forsikringer gennemgås af administrator i samråd med forsikringsmægler, hvorfor vi kun i hovedtræk har gennemgået forsikringsdækningen.

Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Til sikring af at væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb er præsenteret korrekt i årsregnskaberne, har vi foretaget en gennemgang af begivenheder efter balancedagen. Vi har foretaget en gennemgang af boligorganisationens og afdelingernes bogføring og likviditet efter balancedagen og forespurgt om forhold, som måtte være behandlet på møder, hvoraf der endnu ikke foreligger referater, samt forespurgt direktionen, om der er indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke årsregnskaberne.

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskaberne for 2018, og som ikke allerede er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskaberne.

Resultat af revisionen

Vores revision har ud over det foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

Besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskaberne ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskaberne fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

Advokatbrev

Boligorganisationens advokat har oplyst, at boligorganisationen ikke er part i verserende sager, der i væsentlig grad vil kunne påvirke årsregnskabet.

Ledelsens regnskabsberklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har boligorganisationens ledelse over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabsberklæring) om årsregnskabet fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Den nye ferielov

Den 1. september 2020 træder den nye ferielov i kraft. Den nye ferielov betyder grundlæggende, at det hidtidige feriesystem, der medførte en tidsmæssig forskydning mellem ferieoptjening og -afholdelse erstattes af et feriesystem, hvor optjening og afholdelse sker med en højere grad af tidsmæssig sammenhæng. Ved overgangen til den nye ferielov kan feriepengeforpligtelsen ikke længere opgøres efter den summariske metode, men skal i stedet opgøres på baggrund af en konkret beregning med udgangspunkt i medarbejdernes restferiedage og lønomkostning.

Vi anbefaler at ledelsen sikrer, at virksomhedens datagrundlag og registreringsrutiner til opgørelse af optjente og afviklede feriedage pr. medarbejder er tilstrækkelige til at kunne danne grundlag for den regnskabsmæssige opgørelse af feriepengeforpligtelser.

Revision af interne it-kontroller

Omfang

Revisionen har omfattet boligorganisationens generelle it-kontroller og udvalgte applikationskontroller for de it-systemer, der har betydning for boligorganisationens regnskabsføring og regnskabsaflæggelse.

Vi har tilrettelagt revisionen efter et rotationsprincip, således at ikke alle områder revideres i samme omfang hvert år. I 2018 har revisionen omfattet følgende områder:

- Ændringsstyring
- Brugeradministration
- Logiske adgangskontroller
- Drift
- Sikkerhedskopiering
- Ledelsens it-kontroller
- Systemsikkerhed

Revisionen har desuden omfattet krav i henhold til bogføringsloven i forhold til boligorganisationens it-ansøgelse samt en opfølgning på konstaterede svagheder fra sidste år.

Det udførte arbejde

Vi har foretaget forespørgsler hos it-ledelsen, medarbejdere med ansvar og opgaver inden for it samt systembrugere.

Vi har udført revisionshandlinger i form af inspektioner, observationer og udførelse af kontroller, herunder gennemgang af modtagne dokumenter og materialer, efterprøvelse af interne it-kontroller og dokumentation herfor samt test af de interne it-kontrollers funktionalitet, hvor dette er relevant.

It-revisionen er gennemført og afsluttet i januar 2019, hvorfor nedenstående observationer og anbefalinger er et udtryk for status i januar 2019. Vi har under hvert punkt tilføjet, hvilke forbedringer Glostrup Boligselskab har meddelt os er foretaget i perioden fra januar 2019 til d.d., men forbedringerne er ikke efterprøvet, hvilket vil ske ved vores opfølgning på it-revisionen i regnskabsåret 2019.

Konklusion

Vi har ved revisionen konstateret kontrolmangler i forretningsgangene og de interne kontroller, der giver anledning til at anføre følgende revisionsmæssige bemærkninger:

1. Anskaffelse, ændring og vedligeholdelse
 - a. Vi har observeret, at der ikke er en procedure for ændringsstyring i forbindelse med implementering og test af Unik. Vi har observeret, at der ikke er faste procedurer for applikations- og funktionalitetstest.

Anbefalingen fra 2017 videreføres.

Vi anbefaler, at der udarbejdes og implementeres en procedure for change management og systematisk test af opdateringer/ændringer. Change management processen bør dokumenteres i forhold til ansvar, testresultater og ledelsesaccept af installationen.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at retningslinjerne for "Udvikling af ændring", "Test på test-server", "Godkendelse" og "Implementering i drift miljø" altid har været fulgt. Der vil på BDO's opfordring blive udviklet en fast fremadrettet procedure.

- a. Vi har observeret, at der ikke er nogen procedure for systematisk opdatering af serversoftware og patch-management. Vi vurderer, at dette er en risiko for virksomheden, idet sikkerhedsopdateringer ikke installeres, og servere derfor kan være eksponeret for ond-sindet software- og cyberangreb.

Vi anbefaler, at der udformes og implementeres procedurer for opdatering og patch-management samt afsættes servicevinduer til dette, ud fra en risikovurdering af trusselsniveauet.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at alle kritiske sikkerhedsopdateringer installeres kort efter udgivelse. Alle ikke-kritiske opdateringer bliver installeret, når det vurderes, at serverne kan nedlukkes for vedligeholdelse. Der er implementeret et rapporteringssystem, der giver besked om nye opdateringer.

2. Adgangssikkerhed, Active Directory

- a. Vi har observeret, at der ikke er en formel procedure for oprettelser og nedlæggelse af brugere i it-systemerne.

Anbefalingen fra 2017 videreføres.

Vi anbefaler, at der udformes og implementeres en procedure for brugeradministration i AD og Unik. Samtidig anbefaler vi, at der laves systematisk gennemgang af brugere. Vi har dog ved årets it-revision bemærket, at der er igangsat et arbejde i it omkring formulering af procedure for brugerstyring.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at proceduren for, hvordan håndtering af nye og opsagte medarbejdere bliver håndteret i AD og mail, er på plads. Proceduren for, hvordan it får besked om nye og opsagte medarbejdere, er under opbygning.

Anbefalingen fra 2017 videreføres.

Vi anbefaler, at der skiftes koder på adgang til netværk og administrative konti. Vi anbefaler samtidig, at der oprettes navngivne brugerkonti til medarbejdere med behov for administrative privilegier i systemerne. Vi har dog bemærket, at der er gjort andre tiltag for at begrænse muligheder for misbrug.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at alle PC-brugere pt. skal benytte den tvungne adgangskodepolitik. Rettigheder bliver kun tildelt efter behov. Alle koder på trådløse netværk forbundet til Glostrup Boligselskabs primære netværk er udskiftet. Gæstenetværk ligger nu på et virtuelt netværk og behøver ikke jævnlige skift af adgangskode.

3. Adgangssikkerhed, Bolig4

Vi anbefaler, at der udformes og implementeres en procedure for brugeradministration i Unik. Samtidig anbefaler vi, at der laves systematisk gennemgang af brugere.

Vi anbefaler, at midlertidig tildeling af administrative rettigheder fjernes straks efter det arbejdsbetingede behov ikke længere er gældende. Samtidig anbefaler vi, at brugere med administrative rettigheder periodisk gennemgås.

Vi anbefaler, at der implementeres krav til password i forhold til længde, kompleksitet og tvunget skift af password.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at procedure for administration af Unik-brugere, adgangskoder og rettigheder er udformet og sat i værk.

4. Adgangssikkerhed, fysisk adgang - serverrum

Vi anbefaler, at der i serverrum etableres klimastyring/-køling og branddetektionsudstyr samt, at serverrum og skabe med kritisk it-udstyr aflåses og beskyttes mod hændelig/forsætlig destruktions.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at man internt vil vurdere, om en opgradering af serverrummet er nødvendigt. Man arbejder pt. på en løsning, der vil replikere alle servere til en virtual kopi, som skal køre sideløbende på en anden adresse.

5. Sikkerhedskopiering

- a. Vi har observeret, at der ikke er gennemført restore test i perioden. Vi vurderer, at dette er en svaghed i boligorganisationens kontroller for backup, idet der ikke er sikkerhed for, at data kan genskabes efter et nedbrud.

Vi anbefaler, at der udformes og implementeres en procedure for systematisk test af sikkerhedskopiering af data.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at der løbende bliver taget friske virtuelle images af alle servere til disaster recovery. Hvert image bliver testet inden opbevaring. Derudover er der foretaget en test-restore af Unik-databasen. Denne test var også succesfuld.

6. Ledelsens it-kontroller

- a. Vi har observeret, at der ikke er gennemført en risikovurdering af boligorganisationens informationssystemer. Vi vurderer, at dette er en svaghed i de interne kontroller.

Vi anbefaler, at ledelsen gennemfører en risikovurdering af boligorganisationens informationssystemer.

7. Systemsikkerhed

- a. Der er ikke lavet sårbarhedsscanning af services, som boligorganisationen præsenterer gennem firewall. Vi anbefaler, at der planlægges løbende sårbarhedsscanning. Vi har ligeledes bemærket, at der ikke er udformet procedurer for ændringsstyring.

Vi vurderer, at dette er en svaghed i boligorganisationens kontroller, idet servere med kritiske it-systemer er eksponeret mod internettet og dette udgør øget risiko for angreb eller misbrug af systemerne.

Vi anbefaler, at dette gøres snarest og der planlægges løbende sårbarhedsscanning af firewall. Vi anbefaler yderligere, at der udformes og implementeres en procedure for ændringsstyring.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at penetrationstest af firewall er udført. Ingen sårbarheder fundet. Tredjeparts penetrationstest er planlagt. Størstedelen af tjenester, der er eksponeret mod internettet, er lukket eller ændret på sådan vis, at der ikke længere er adgang ude fra. Alle åbne porte er scannet og ingen sårbarheder er fundet.

Vi anbefaler, at der etableres en aftale, eller at support/drift af antivirus-software varetages af boligorganisationens egen it-funktion.

Glostrup Boligselskab har meddelt, at boligorganisationen har overtaget totaldriften af antivirus-systemet, og at man derfor har fuld adgang til administrationssystemet.

I forbindelse med revisionen for 2019 vil vi foretage en opfølgning på vores bemærkninger.

Vi har i et særskilt ledelsesbrev angivet vores øvrige anbefalinger til it-området.

Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision

Jf. Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal der udføres forvaltningsrevision i henhold til driftsbekendtgørelsen og standarderne for offentlig revision (SOR 7).

Forvaltningsrevision er en fremadrettet proces. Revisionen skal således ikke blot klarlægge eventuelle kritiske forhold, men i lige så høj grad skabe grundlag for en debat om Glostrup Boligselskabs strategier og mål, herunder anvendelse af midler til opnåelse af de opstillede mål.

Formålet er at få afdækket, hvordan ledelse og styring er tilrettelagt med henblik på vurdering af, om der er udarbejdet mål og strategier, således at der kan foretages resultatmåling i forbindelse med den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol, samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen (sparsommelighed, produktivitet og effektivitet).

Forvaltningsrevisionen har til forskel fra den finansielle revision ikke et bagvedliggende regelsæt, der kan revideres op imod og derved konstatere, om regelsættet er overholdt eller ikke. Revisionen er foretaget med begrænset sikkerhed, og der konkluderes derfor alene på, om der er konstateret forhold der afkræfter, at forvaltningen er varetaget under skyldige økonomiske hensyn.

Ved forvaltningsrevisionen i 2018 har vi foretaget en gennemgang af løn- og ansættelsesmæssige dispositioner og afgørelser om tildeling af tilskud mv.

- Vi kan konkludere, at Glostrup Boligselskab har indført en fornuftig styring af lønområdet, som involverer den administrerende direktør og to ansvarlige medarbejdere.
Vi har foretaget en stikprøvekontrol, hvor vi har sammenholdt lønningerne med ansættelseskontrakter og overenskomster og kan konstatere, at de faktiske lønudbetalinger overholder betingelserne i ansættelseskontrakterne og som minimum også i overenskomsterne.
- Vi kan konkludere, at der foreligger faste rutiner i forbindelse med ansøgning og godkendelse af interne tilskud til afdelinger, idet alle tilskud godkendes af organisationsbestyrelsen. Tilskuddene tildeles hovedsageligt efter en økonomisk vurdering. Vi foretager en kontrol af tildeling af væsentlige tilskud ved gennemlæsning af referater fra bestyrelsesmøder.

Vi vil i de kommende år foretage en gennemgang af forvaltnings- og juridisk-kritisk revision i henhold til et rotationsprincip som følger:

	2019	2020
<i>Juridisk kritisk revision</i>		
Gennemførelsen af indkøb	X	
Rettighedsbestemte overførsler		X
<i>Forvaltningsrevision</i>		
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	X	
Aktivitets- og ressourcestyring		X

Vores gennemgang af de forelagte dokumenter samt vores forespørgsel til ledelsen for Glostrup Boligselskab har ikke resulteret i bemærkninger til forvaltningsrevisionen.

Boligorganisationens forslag til nyt målsætningsprogram for 2020-2022 er godkendt af organisationsbestyrelsen, ligesom det nye ydelseskatalog for 2020 samtidig er godkendt af repræsentantskabet.

Vi kan således konkludere, at boligorganisationen har haft en løbende positiv udvikling på områderne effektivisering i driften, persondatalovgivningen, øget automatisering og kvalitetssikring i regnskab/drift samt digitalisering af ansøgere.

4. Oplysninger til årsregnskaberne

Boligorganisationen

Årets resultat kan, sammenlignet med budgettet, opgøres således:

Alle beløb i tkr.	Realiseret	Budget	Afvigelse
Resultat før renter/tilskud og ekstraordinære poster	-1.267	-318	-949
Nettorenteindtægter incl. afgivne tilskud	69	321	-252
Ekstraordinære poster	-16	0	-16
Årets resultat	-1.214	3	-1.217

Afvigelserne skyldes et lavere realiseret afkast af boligorganisationens frie midler samt en væsentligt mindre indtægt fra byggesagshonorarer end budgetteret.

Nettoadministrationsudgift

Nettoadministrationsudgiften har til formål at sikre, at administrationsydelse prisen fastsættes så kostægte som muligt. Bidragene skal således ved budgetteringen fastsættes, så de fuldt ud dækker boligorganisationens udgifter til administration fratrukket indtægter fra gebyrer og byggesagshonorarer.

Den årlige nettoadministrationsudgift påvirkes af udsving i byggesagshonorarer, idet disse pr. definition er omkostningsneutrale.

Niveauet på kr. 3.768 pr. lejemålsenhed er ca. 7 % højere end i 2017 og vurderes som værende over gennemsnittet sammenlignet med andre selvadministrerende boligorganisationer med samme antal lejemål. Årets honorar er til dels påvirket af høje it-omkostninger og personaleudgifter, idet boligorganisationen er i en proces med effektiviserings- og besparellestiltag, som allerede i 2019 forventes at nedbringe nettoadministrationsudgiften med ca. 7,5 %.

Renteindtægter/-udgifter

Under henholdsvis renteindtægter og -udgifter er medtaget forrentningen af de administrerede boligafdelingers forvaltede midler. Forrentningen overfor administrerede enheder er for regnskabsåret 2018 sket med det fulde afkast, som er opgjort til gennemsnitlig 0,57 % p.a.

Tilskud til afdelinger

Organisationsbestyrelsen har godkendt samlede tilskud til afdelingerne på i alt tkr. 3.984 i regnskabsåret 2018. Der henvises til note i årsregnskabet for specifikation heraf. Dispositionsfondens og/eller arbejdskapitalen har dækket tilskuddene via overførsel til indtægterne, således at driftsresultatet ikke er belastet heraf.

Likviditet og sikkerhed for midler i fælles forvaltning

Afdelingernes likvide midler er via mellemregningskonti overført til boligorganisationen. De samlede likvide midler er indsat på konti og depot i pengeinstitut lydende i boligorganisationens navn.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem køb af obligationer/investeringsbeviser eller oprettelse af "særlige indlån" i pengeinstitutter.

Vejledning om drift af almene boliger mv. indeholder særlige bestemmelser omkring boligorganisationers placering af likvide midler hidrørende fra afdelingernes opsparede henlæggelser. Vejledningens afsnit 12 foreskriver således, at boligorganisationen indestår for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for udlånte midler og, at midlerne kan frigøres med kort varsel.

I henhold til Landsbyggefondens praksis kan der opstilles følgende beregning til vurdering af sikkerheden i fællesforvaltningen (i tkr.):

	2016	2017	2018
Omsætningsaktiver	221.157	187.066	175.780
Andre tilgodehavender mv	-1.132	-187	-233
Kvalificerede omsætningsaktiver	220.025	186.879	175.547
Kortfristet gæld (incl. gæld til afdelinger i drift)	166.461	145.759	135.514
Overdækning.....	53.564	41.120	40.033

Overdækningen er reduceret i 2018 hovedsagelig som følge af årets underskud og it-investeringer dækket af arbejdskapitalen.

Afdelingerne

Årsregnskaberne for 2018 udviser følgende

	Antal leje- målsenheder	Årets resultat (tkr.)	Opsamlet re- sultatkonto (tkr.)	Egenfinansie- ring forbed- ringsarbejder (tkr.)	Likviditet, netto (tkr.)	Henlæggelse konto 401, pr. m ²
Afdeling 1	126	44	365	0	5.928	383
Afdeling 6	102	167	200	1.447	5.784	632
Afdeling 8	107	81	223	163	7.976	910
Afdeling 9	1.217	2.556	4.551	73.883	65.617	409
Afdeling 16	16	90	90	0	1.064	1.051
Afdeling 18	34	79	34	196	1.150	638
Afdeling 20	193	302	1.328	7.904	809	165
Afdeling 28	24	35	109	0	872	258
Afdeling 29	203	1.046	16	1.439	6.621	334
Afdeling 30	132	293	463	553	5.556	274
Afdeling 31	187	216	126	58	7.569	279
Afdeling 32	203	47	310	10.748	-187	393
Afdeling 33	252	232	360	3.624	4.810	327
Afdeling 37	48	18	91	1.643	1.081	593
Afdeling 38	2	-57	-54	0	282	526
Afdeling 49	30	-10	61	105	772	134
Afdeling 50	31	-104	-104	4	510	269

De opsamlede resultatkonti forventes afviklet/indtægtsført over højst 4 år i henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

- Årsagen til underskuddet i afdeling 38 skyldes ekstraordinære udgifter til skimmelsvamp.
- Årsagen til underskuddet i afdeling 50 skyldes dels ekstra vandudgifter og dels væsentlige merudgifter til almindelig vedligeholdelse i forhold til budgettet.
- Vi har i 2019 foretaget revision af byggeregnskaber for afdeling 6 og afdeling 20 og derigennem sikret os, at forbedringsarbejderne vil blive færdigfinansieret via eksterne lån og/eller tilskud.

Afdelingerne generelt

Følgende standardafsnit vedrører samtlige afdelinger i drift:

Driftsfællesskaber

Glostrup Boligselskabs afdelinger opererer i to driftsfællesskaber for så vidt angår renholdelse.

Udgifterne til renholdelse fordeles således mellem afdelingerne efter lejemålsenheder incl. afskrivning af maskinpark og mandskabsfaciliteter.

Afskrivning er beregnet ud fra et regnskabsprincip, som følger normal regnskabspraksis.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (excl. afdeling 20, 49 og 50)

Henlæggelserne er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2018 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Driftsresultat (excl. afdeling 38, 49 og 50)

Eksempel 1

Driftsresultatet udgør et overskud på kr. xxx efter foretagne henlæggelser og afskrivninger. Beløbet er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2018 kr. xxx.xxx og vil blive indtægtsført over de kommende 4 år.

Eksempel 2

Driftsresultatet udgør et overskud på kr. xxx efter foretagne henlæggelser og afskrivninger, hvoraf kr. xxx er anvendt til afskrivning på forbedringsarbejder og kr. xxx er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2018 kr. xxx.xxx og vil blive indtægtsført over de kommende 4 år.

Administrationen foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hovedindsættelse og fornyelser.

En vurdering af ejendommens tilstand kræver en teknisk indsigt vi ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan bedømme størrelsen af de nødvendige henlæggelser.

Bortset herfra er størrelsen af de nævnte afskrivninger og henlæggelser i overensstemmelse med forskrifterne i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Forbedringsarbejder

Vi har foretaget en gennemgang af samtlige afdelingers aktiverede forbedringsarbejder og sammenholdt disse med den aktuelle eksterne finansiering heraf.

I de afdelinger, hvor der er konstateret en egenfinansiering, har vi desuden kontrolleret, at der enten er afsat midler i budgetterne til afskrivning heraf, eller, at der forventes eller er hjemtaget ekstern kreditfinansiering ved afslutning af igangværende renoveringsarbejder.

Fælles kapitalforvaltning

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Glostrup Boligselskab administrerer, indsat på fælles konti/værdipapirdepoter i pengeinstitutter. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem investering i obligationer eller oprettelse af "særlige indlån" i pengeinstitutter. Det samlede renteafløb fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Vi har kontrolleret det samlede indestående til eksterne opgørelser over depot- og bankkontoudtog fra Nordea, Nykredit Bank og Danske Bank. Den indbyrdes fordeling af renter, likvide midler og mellemregninger er samtidig afstemt til internt arbejdsblad udarbejdet af administrator.

Afstemning af indskud

Vi har over for ledelsen i Glostrup Boligselskab gjort opmærksom på, at der i 2019 skal foretages detaljerede afstemninger af oprindelige og forhøjede indskud samt deposita i samtlige af boligorganisationens afdelinger.

Afstemningerne skal således sikre, at der er overensstemmelse mellem huslejekontrakter, huslejesystemet i Unik og de finanskonti i Unik, som inkluderer indskud og deposita.

Vi har herudover ikke bemærkninger til vores gennemgang.

Afdeling 9 - Stadionkvarteret

Helhedsplan, etape 1-6

Afdelingen gennemfører pt. en omfattende renovering af afdelingens ejendomme opdelt i 6 etaper. Renoveringen følger efter det oplyste tidsplanen og forventes afsluttet i sommeren 2019.

Den samlede anskaffelsessum er budgetteret til ca. kr. 1,6 mia., og der er pr. 31. december 2018 anvendt i alt tkr. 1.450.853. Byggeudgifterne er finansieret via realkreditlån, byggelån og egenfinansiering. Der hjemtages realkreditlån i takt med arbejderne færdiggørelse i etaper.

Renoveringerne gennemføres i 6 etaper, og der foretages en løbende registrering af hver etape i et individuelt økonomisk kredsløb. Det er dog aftalt med Landsbyggefonden, at der officielt kun skal indsendes ét samlet byggeregnskab, når den samlede renovering er afsluttet med en opdeling af støttede og ustøttede arbejder.

Landsbyggefonden har pr. 1. januar 2016 givet tilsagn om huslejestøtte og driftslån til helhedsplanen. Tilsagnet medfører, at de løbende indbetalinger fra Landsbyggefonden og boligorganisationen skal henlægges til en reguleringskonto for helhedsplanen. Derudover har afdelingen modtaget fritagelse for betaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond og delvis fritagelse for betaling af G-indskud til Landsbyggefonden. Denne driftsbesparelse skal ligeledes henlægges til reguleringskontoen.

Det samlede modtagne beløb for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2018 incl. renter, tkr. 76.319, er i henhold til reglerne overført til en reguleringskonto under afdelingens henlæggelser (konto 406).

Når de fysiske arbejder i forbindelse med helhedsplanen er afsluttet og byggeregnskab udarbejdet, vil reguleringskontoen blive gjort op, og eventuelle overskridelser eller uforudsete udgifter vil kunne dækkes heraf.

Der er herudover i regnskabsåret 2018 henlagt tkr. 6.807 til en særlig henlæggelseskonto til uforudsete udgifter i helhedsplanen. Beløbet fremkommer som følge af, at de direkte henførbare driftsudgifter til helhedsplanen i 2018 har været væsentlige mindre end de budgetterede udgifter, specielt som følge af forskydning i hjemtagelse af eksterne realkreditlån og et mindre behov for afskrivning af råderetskøkkener, som er nedtaget i forbindelse med helhedsplanen.

Afdeling 20 - Rødkælkevej

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens nuværende DV-plan viser, at der på kort sigt kun lige er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de budgetterede forbrug. Afdelingens økonomi er således følsom over for udsving i forbruget, idet overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt. Det forventes, at afdelingen over en årrække vil konsolidere henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Afdeling 29 - Stenager

Reguleringskonto vedr. tidligere helhedsplan

Afdelingen har hidtil modtaget dispensation fra betaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond med 50 %, hvilket pt. svarer til tkr. 1.378 p.a. Økonomiafdelingen har været i dialog med Landsbyggefonden vedrørende opgørelse af reguleringskontoen og en korrekt indregning heraf i afdelingens årsregnskab. Dispensationen er fra 1. januar 2019 ændret til en 33 % fritagelse, hvilket stort set svarer til den oprindelige beregning af ydelser på lån til renoveringsarbejder.

Landsbyggefonden har i mail af 26. marts 2019 bekræftet, at en andel af fritagelsen for udamortiserede ydelser for årene 2016-2018 kan blive i afdelingen, idet disse har været indregnet i afdelingens budget.

Den opgjorte reguleringskonto er således overført til afdelingens drift i 2018 med tkr. 1.286 og anvendt til afskrivning på egenfinansierede forbedringsarbejder.

Afdeling 33 - Birkeskoven/Bøgeskoven

Helhedsplan

Afdelingen har fremsendt ansøgning om gennemførelse af fysisk helhedsplan til Landsbyggefonden, men der er endnu ikke modtaget endeligt tilsagn herfra. Det forventes, at der vil blive givet tilsagn, så de fysiske arbejder kan påbegyndes i de kommende år.

Afdelingen har pr. 31. december 2018 anvendt i alt tkr. 2.173 til forprojektering af helhedsplanen. Organisationsbestyrelsen har bevilget afdelingen et tilskud på kr. 6 mio. til projektet. Beløbet er ikke pt. disponeret.

Afdeling 49 - Ældreboliger Stenager 6

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens nuværende DV-plan viser, at der på kort sigt kun lige er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de budgetterede forbrug. Afdelingens økonomi er således følsom over for udsving i forbruget, idet overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt. Det forventes, at afdelingen over en årrække vil konsolidere henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Afdeling 50 - Bryggergårdsvej

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens nuværende DV-plan viser, at der på kort sigt kun lige er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de budgetterede forbrug. Afdelingens økonomi er således følsom over for udsving i forbruget, idet overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt. Det forventes, at afdelingen over en årrække vil konsolidere henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Organisationsbestyrelsen har bevilget afdelingen en driftsstøtte på tkr. 100 for et år ad gangen, idet der åbnes op for støtte over en 5-årig periode i forbindelse med udarbejdelse af handleplan for afdelingen for at forbedre afdelingens økonomi og holde huslejen i ro.

5. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med lovgivningens regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at udarbejde forretningsorden, oprette og føre bøger og protokoller, samt at regler om forelæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

6. Assistance og rådgivning

Ud over revisionen har vi i regnskabsåret ydet følgende assistance:

- Assistance i forbindelse med opgørelse af reguleringskonto for afdeling 9 - Stadionkvarteret.
- Afgivelse af erklæring overfor Landsbyggefonden på reguleringskonto for 2017 for afdeling 9 - Stadionkvarteret.
- Afgivelse af erklæring overfor Landsbyggefonden på reguleringskonto for 2005-2008 for afdeling 29 - Stenager.
- Assistance i forbindelse med opgørelse af forrentning af fælles kapitalforvaltning.
- Assistance i forbindelse med implementering af nye regler i Persondataforordningen.
- Assistance i forbindelse med diverse regnskabsmæssige og skattemæssige spørgsmål.
- Afgivelse af erklæringer vedrørende indberetning af udamortiserede lån/årsregnskaber overfor Landsbyggefonden.
- Assistance i forbindelse med afstemning af gager og feriepenge.
- Assistance i forbindelse med gennemgang af oplæg til nyt ydelseskatalog.
- Assistance i forbindelse med regnskabsmæssig behandling af kollektive råderetssager.

7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

I henhold til lovgivningen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriets Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber af 26. januar 2018 skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbestemmelser,
- at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, som vi har anmodet om,
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 22. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

Forevist på bestyrelsesmødet den 22. maj 2019

Bitten Mathiesen

Susanne W. Petersen

Rikke Birk Hofvander

Stine Andersen

Søren Heick

Martin Gjøøl

Mette Frydenlund

Eva Nørgaard Wojtala

Hanne Nielsen

Knud Kristiansen

Christina Kvist

Almene boligorganisationer

Regnskab for boligorganisationen Glostrup Boligselskab

Regnskabsperiode

01.01.2018 - 31.12.2018

Boligselskab	Tilsynsførende Kommune
LBF- Boligselskabsnr.:	Kommunenr.:
469	161
Navn:	Navn:
Glostrup Boligselskab	Glostrup Kommune
Adresse:	Adresse:
Bryggergårdsvej 2B	Rådhusparken 2
2600 Glostrup	2600 Glostrup
Telefon:	Telefon:
43 96 28 86	43 23 61 00
E-postadresse: gb@gb.dk	
SE-nummer: 65 12 32 15	

Boligselskabet omfatter i alt				
	Bruttoetage- areal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
1) Boliger (incl. Ungdoms-, Ældre og lette kollektivboliger)	216.776	2.771	1	2.771,0
2) Enkeltværelser	-	-	1	-
3) Erhvervslejemål	3.327	27	1 pr. påbeg. 60 m ²	57,0
3) Institutioner	2.895	4	1 pr. påbeg. 60 m ²	50,0
4) Garager/Carporte	-	147	1/5	29,4
5) Lejemål, m ² og Lejemålsenheder i alt	222.997	2.949		2.907,4

Renteberegningsmetode: Dag til dag rente

Rentesatser:

Udlån, 0%

Afdelingsmidler i forvaltning: 0,57%

Almene boligselskaber
Regnskab for afdeling 100

Regnskabsperiode
01.01.2018 - 31.12.2018

Glostrup Kommunes ejendomme, administreret af Glostrup Boligselskab				
	Bruttoetage- areal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejema- lens- enhed	Antal leje- målsenheder
1) Lejelovsbyggeri	1.376	29	1	29,0
2) Ældreboliger	13.094	203	1	203,0
3) Boliger til psykiskudviklingshæmmede inkl. støttecenter	524	11	1	11,0
5) Lejemål, m ² og Lejemålsenheder i alt	14.994	243		243,0

Resultatopgørelse

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget 2018 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2019 (1.000 kr.) (ej revideret)
UDGIFTER					
<u>Ordinære udgifter</u>					
<u>Bestyrelsesvederlag m.v.</u>					
501		01. Bestyrelseshonorar	142.021	140	147
502	1	Mødeudgifter, Kontingenter m.v.	362.141	265	387
511	2	Personaleudgifter	11.614.919	11.785	10.732
513	3	Kontorholdsudgifter inkl. IT	1.519.506	1.555	1.680
514	4	Lokaleudgifter	632.150	791	673
515	5	Afskrivninger	566.451	590	702
516	6	Særlige aktiviteter	86.294	90	154
521	7	Revision	387.288	520	361
Bruttoadministrationsudgifter			15.310.770	15.736	14.836
531	8	Tilskud til afdelinger	3.983.952	0	0
532	9	Renteudgifter	2.313.314	785	1.010
533	10	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggerfonden og nybyggerifonden	22.530.033	26.000	24.100
Samlede ordinære udgifter			44.138.069	42.521	39.946
541	11	Ekstraordinære udgifter	2.682.212	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			2.682.212	0	0
Udgifter i alt			46.820.281	42.521	39.946
<u>Overskudsfordeling</u>					
551		Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	3	0
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT			46.820.281	42.524	39.946

Resultatopgørelse

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget 2018 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2019 (1.000 kr.) (ej revideret)
INDTÆGTER					
<u>Ordinære indtægter</u>					
601		<u>Administrationsbidrag</u>			
12	1.	Afdelinger i drift	9.681.642	9.663	9.807
	1.1	Tillægsydelse	6.660	28	7
	3.	Sideaktivitet, Glostrup Net	156.240	179	335
	3.	Sideaktivitet, Hvissinge Net	114.576	124	0
		Administrationsbidrag i alt	9.959.118	9.994	10.149
602	13	Gebyrer	1.632.662	1.653	1.508
603	14	Renteindtægter	2.381.840	1.106	1.010
604		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefond og nybyggerifonden	22.530.033	26.000	24.100
606		Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	2.451.942	3.771	3.179
607	15	Diverse	3.984.152	0	0
Samlede ordinære indtægter i alt			42.939.747	42.524	39.946
<u>Ekstraordinære indtægter</u>					
611		Ekstraordinære indtægter, overført fra arbejdskapital/dispositionsfond	2.666.366	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	2.666.366	0	0
Indtægter i alt			45.606.113	42.524	39.946
621		Årets underskud overført til konto 805	1.214.168	0	0
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT			46.820.281	42.524	39.946

Balance

Pr. 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
<u>Materielle anlægsaktiver:</u>				
701	16	Administrationslokale	1.343.058	1.441
702	17	Inventar	71.197	105
703	18	Automobiler	413.250	397
704	19	IT-anlæg	132.443	329
709		Indskud afd. 8, administrationslokaler	6.270	6
		Materielle anlægsaktiver i alt	1.966.218	2.278
<u>Finansielle anlægsaktiver:</u>				
713	20	Aktier og andele	50.000	50
714	21	Dispositionsfondslån til afdelinger	300.000	500
715	22	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under konto 805)	530.000	0
716	23	Indskud i Landsbyggefonden	39.774.527	37.953
719	24	Andre finansielle anlægsaktiver	9.615	0
		Finansielle anlægsaktiver i alt	40.664.142	38.503
720		Anlægsaktiver i alt	42.630.360	40.781
<u>Omsætningsaktiver</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
721	25	Afdelinger i drift	4.842.673	7.369
725		Diverse debitorer	0	159
726		Andre tilgodehavender	233.182	28
727		Forudbetalte udgifter	3.114.098	62
730		Tilgodehavende renter	1.009.715	1.314
731	26	Værdipapirer (omsættelige)	155.294.825	159.796
			164.494.493	168.728
732		<u>Likvide beholdninger</u>		
		Kassebeholdning	9.184	0
		Bankbeholdning Nordea driftskonto	2.781.627	0
		Bankbeholdning Nykredit Bank depotkonto	140.420	141
		Bankbeholdning Nordea depotkonto	918.420	6.805
		Bankbeholdning Nordea depotkonto	1.030.803	4.614
		Girobeholdning	6.404.752	6.778
			11.285.206	18.338
740		Omsætningsaktiver i alt	175.779.699	187.066
750		AKTIVER I ALT	218.410.059	227.847

Afdeling 100 - Glostrup Boligselskab

Balance

Pr. 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
PASSIVER				
<u>Egenkapital:</u>				
803	27	Dispositionsfond	68.486.256	65.543
805	28	Arbejdskapital	14.409.339	16.545
I alt - Egenkapital			82.895.595	82.088
<u>Kortfristet gæld</u>				
821	29	Afdelinger i drift	125.130.691	123.942
824		Bankgæld, Nordea	0	11.587
825		Leverandører	3.978.791	985
826	30	Omkostninger	5.469.546	8.248
829		Feriepengeforpligtelse	935.436	997
Kortfristet gæld i alt			135.514.464	145.759
PASSIVER I ALT			218.410.059	227.847
31		<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser</u>		

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget (2018) (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget (2019) (1.000 kr.) (ej revideret)
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		1. Mødeudgifter inkl. repræsentantskabsmøde	137.591	40	75
		2. Kurser og konferencer	107.870	150	225
		4. Repræsentation, ekstern	46.710	50	25
		5. Andre udgifter inkl. tilskud seniorklub	35.247	25	20
		6. Bestyrelsesansvarsforsikring	34.723	0	42
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	362.141	265	387
511	2	Personaleudgifter			
		1. Lønninger administrativt personale	10.054.256	9.583	9.050
		2. Pension/pensionsbidrag	1.694.299	1.625	1.600
		3. Andre udgifter til social sikring	278.895	255	260
		4. Fremmed assistance	111.676	250	100
		6. Uddannelse Administration	130.178	200	200
		7. Kantineudgifter	51.484	75	65
		8. Medarbejdertelefon	26.986	35	35
		9. Personalerekruttering	66.850	25	50
		10. Refusion af syge- og dagpenge	-533.707	-325	-375
		11. Repræsentationsudgifter, intern	118.521	75	90
		12. Firmabil	161.327	185	150
		14. Forsikring, medarbejdere	16.953	0	10
		15. Personaleudgifter, mærkedage m.v.	167.437	150	150
		16. Ekstern ejendomsadministration	-782.107	-735	-718
		18. Kilometerpenge - administration	12.889	20	20
		19. Omkostninger - Bluegarden	38.982	45	45
		50. Tilskud - Driftskontoreernes drift	0	322	0
		Personaleudgifter i alt	11.614.919	11.785	10.732
		Oplysning om antal medarbejdere (omregnet til heltidsbeskæftigede)			18
		Specifikation, ledelsesudgifter: løn/pensionsbidrag			1.320.123
		Heraf udgift til firmabil			101.848
		Heraf udgift til telefon			2.800

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget (2018) (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget (2019) (1.000 kr.) (ej revideret)
513	3	Kontorholdsudgifter inkl. IT			
		1. Kontorholdsudgifter	72.860	150	75
		2. Tidsskrifter og abonnementer	102.387	150	115
		3. Telefon/Internet	160.931	350	150
		4. Tryksager og kontorartikler	47.847	75	60
		5. IT udgifter	921.769	450	1.060
		6. Porto	51.880	120	70
		7. Konsulent og gebyrer	96.607	210	130
		9. Juridisk assistance	65.225	50	20
		Kontorholdsudgifter inkl. IT i alt	1.519.506	1.555	1.680
514	4	Lokaleudgifter			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter og lign.	0	25	0
		2. Kontorleje	417.648	430	420
		4. EI	54.296	65	58
		5. Vand, varme	54.639	60	65
		6. Forsikringer inkl. mægler	5.312	126	10
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring	100.255	85	120
		Lokaleudgifter i alt	632.150	791	673
515	5	Afskrivning af driftsmidler			
		1. Indretning af lejede lokaler	184.575	212	192
		2. Automobiler	149.250	90	90
		3. IT-anlæg og projekter	112.036	166	328
		4. Inventar og kontormaskiner	51.560	61	65
		5. Hjemmeside	67.431	62	27
		6. Telefonanlæg	1.599	0	0
		Afskrivning i alt	566.451	590	702
516	6	Særlige aktiviteter			
		1. Beboerinformation	36.555	30	100
		4. Sommerhus, tilskud	49.739	60	54
		Særlige aktiviteter i alt	86.294	90	154

Afdeling 100 - Glostrup Boligselskab

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget (2018) (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget (2019) (1.000 kr.) (ej revideret)
521	7	Revision			
		Revision	387.288	520	361
		Revision i alt	387.288	520	361
531	8	Tilskud til afdelinger:			
		Afdeling 28, Grøn fond	161.875	0	0
		Afdeling 33, Grøn fond	294.375	0	0
		Tilskud fra dispositionsfonden, se note 27	3.527.702	0	0
		Tilskud til afdelinger i alt	3.983.952	0	0
532	9	Renteudgifter			
		1. Dispositionsfond	136.491	600	100
		2. Afdelinger	734.498	0	600
		3. Bankgæld	79.841	0	10
		5. Kurstab, obligationer m.v.	1.168.319	160	50
		7. Egen trækingsret (konto 716)	0	25	50
		8. Depotpleje	194.165	0	200
		Renteudgifter i alt	2.313.314	785	1.010
533/604	10	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. konto 803.4	19.494.315	18.500	21.060
		5. Indbetaling til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.035.718	7.500	3.040
		Bidrag til dispositionsfonden i alt	22.530.033	26.000	24.100

Afdeling 100 - Glostrup Boligselskab

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse (2018)	Budget (2018) (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget (2019) (1.000 kr.) (ej revideret)
541	11	Ekstraordinære udgifter			
		Ombygning Stubben og hovedkontor, dækket af dispositionsfonden	397.698		
		Ovenlyssag afd. 30 og 31, dækket af dispositionsfonden	265.630		
		Hjertestarter, dækket af dispositionsfonden	14.125		
		SU Hvissinge aktiviteter, dækket af dispositionsfonden	50.000		
		Ekspropriation, overført til dispositionsfonden	943.945		
		IT investering, dækket af arbejdskapitalen	892.143		
		Røgalarmer, dækket af arbejdskapitalen	102.825		
		sbs rådgivning	15.000		
		Korrektion vedr. tidligere år	846		
		Ekstraordinære udgifter i alt	2.682.212	0	0
601	12	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	15.310.770	15.736	14.836
		Administrationsindtægter, sideaktivitet	-270.816	-303	-335
		Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-1.632.662	-1.653	-1.508
		Byggesagshonorar (konto 606)	-2.451.942	-3.771	-3.179
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	10.955.350	10.009	9.814
		I alt pr. lejemålsenhed	3.768		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		Bidrag pr. lejemålsenhed	3.330		
		Egne afdelinger i drift, i alt	9.681.642	9.663	9.807
		Administrationsbidrag, i alt	9.681.642	9.663	9.807
602	13	Gebyrer			
		1. Boliggarantibeviser	2.400	5	5
		10. Restancegebyr	182.743	175	204
		17. Ventelistegebyr	1.250.662	1.310	1.160
		18. Antenneregnskabsgebyr	13.257	23	17
		20. Gebyr råderetssager	183.600	140	122
		Gebyrer i alt	1.632.662	1.653	1.508

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation		Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
603	14 <u>Renteindtægter</u>			
	1. Afdelinger	0	300	0
	2. Bankbeholdning	0	0	5
	4. Obligationer	2.341.772	706	880
	6. Debitorer	39.953	50	50
	8. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0	25	50
	9. Andet, personalelån	115	0	0
	10. Udbytte Bolind	0	25	25
	Renteindtægter i alt	2.381.840	1.106	1.010
607	15 <u>Diverse indtægter</u>			
	Køb af iPad, bestyrelsesmedlemmer	200		
	Tilskud fra arbejdskapitalen, se note 28	456.250		
	Tilskud fra dispositionsfonden, se note 27	3.527.702		
	Diverse indtægter i alt	3.984.152	0	0

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
701	16	Administrationslokaler, forbedringer og indretning		
		Primosaldo	1.440.475	1.587
		Tilgang i året	87.158	41
		Afskrivning i året	-184.575	-187
		Administrationslokaler i alt	1.343.058	1.441
702	17	Inventar og kopimaskiner:		
		Primosaldo	105.171	57
		Tilgang i året	17.586	117
		Afskrivning i året	-51.560	-69
		Inventar og kopimaskiner i alt	71.197	105
703	18	Automobiler		
	7.	AUDI A4 BM90402		
		Anskaffelsessum primo	397.500	0
		Tilgang i året	0	450
		Afskrivning i året	-127.500	-53
		Afgang i året	-270.000	0
			0	397
	8.	AUDI A6 CA78708		
		Anskaffelsessum primo	0	0
		Tilgang i året	435.000	0
		Afskrivning i året	-21.750	0
			413.250	0
		Automobiler i alt	413.250	397

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
704	19 IT-Anlæg og projekter		
	Primosaldo	233.786	264
	Tilgang i året	29.048	283
	Afgang i året	-72.813	0
	Afskrivning i året	-112.037	-313
		<u>77.984</u>	<u>234</u>
	Telefonsystem primo saldo	0	0
	Tilgang i året	28.776	0
	Afskrivning i året	-1.599	0
		<u>27.177</u>	<u>0</u>
	Hjemmeside primo saldo	94.712	80
	Tilgang i året	0	82
	Afskrivning i året	-67.431	-67
		<u>27.281</u>	<u>95</u>
	IT-Anlæg og projekter i alt	<u>132.443</u>	<u>329</u>
713	20 Aktier og andele		
	1. Aktier i A/S Bolind	50.000	50
	Aktier og andele i alt	<u>50.000</u>	<u>50</u>
714	21 Dispositionsfondslån til afdelinger		
	3. Lån til afdeling 20	300.000	500
	Dispositionsfondslån til afdelinger i alt	<u>300.000</u>	<u>500</u>
715	22 Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Sommerhus, Enebærvej	530.000	0
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	<u>530.000</u>	<u>0</u>
716	23 Indestående i Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G indskud	16.836.280	16.836
	2. C-indskud	196.222	196
	3. Egen trækingsret:		
	Primo saldo	20.920.594	18.924
	Årets tilgang	1.821.431	1.819
	Tilskrevne renter	0	178
	Ultimo saldo	<u>22.742.025</u>	<u>20.921</u>
	Indestående i alt	<u>39.774.527</u>	<u>37.953</u>

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
719	24	Andre finansielle anlægsaktiver		
	2.	Personalelån	9.615	0
		Andre finansielle anlægsaktiver i alt	9.615	0
721	25	Tilgodehavender		
	12.	Afdeling 32	189.025	0
	22.	Afdeling 704	11.262	11
	24.	Afdeling 706	646.747	647
	30.	Afdeling 721	0	2.252
	45.	Fællesdrift Hvissinge	2.602.183	2.865
	46.	SU - Hvissinge	0	17
	48.	Paraplyen	648.976	718
	50.	Beboerhus Granskoven	231.281	116
	52.	Beboerhus Diget 78	316.313	120
	53.	Friareallaug for Vestervej	16.836	8
	55.	Sommerhuset	59.660	86
	58.	Afdeling 924	9.210	9
	63.	Afdeling 200	111.179	522
		Tilgodehavender i alt	4.842.673	7.369

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation		Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
731	26 <u>Værdipapirer - omsættelige</u>			
		Nominal	Kurs	Kursværdi
	DK 1.75 15Nov 25	11.211.102	112,13	12.571.233
	DK 0.5 15Nov27	6.932.097	102,41	7.099.369
	DK1.5 15Nov23	5.390.286	108,48	5.847.274
	2% konv. real 2047	32.221.285	100,67	32.438.778
	Rd 1 01Apr21 Blt A (T)	19.652.694	102,73	20.189.606
	Rd 1 01Apr19 Blt A (T)	16.903.314	100,25	16.946.338
	Nda 3 01Oct44 (2)	8.331.787	107,80	8.981.666
	BRF 1 01Apr19 Blt A	6.028.548	100,20	6.040.878
	Rd 2 01Jan20 Blt (T)	3.430.994	102,28	3.509.083
	Nyk 3.5 01Oct44 (E)	2.750.023	110,42	3.036.713
	Rd 5 01Oct38 Cf lo (General)	2.894.824	105,45	3.052.592
	Rd 2.5 01Oct47 (S)	2.695.945	104,37	2.813.892
	Nda 3 01Oct47 (2)	1.156.763	107,87	1.247.858
	Rd 3 01Oct47 (S)	1.144.076	107,82	1.233.599
	Nda 3.5 01Oct44 (2)	858.548	110,43	948.052
	Rd 4 01Oct41 (S)	468.719	112,45	527.075
	KK 100 Europæiske Aktier 2019	471.344	104,86	494.251
	Nykredit Invest Almen Bolig Mellemlang	1.879.200	101,60	1.909.234
	Udtrukne obligationer	127.500	103,56	132.039
	Udtrukne obligationer	26.275.294	100,00	26.275.294
	Værdipapirer i alt		155.294.825	159.796

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
803	27 <u>Dispositionsfond</u>		
	Primosaldo	65.542.697	
	Tilgang:		
	Rentetilskrivning	136.491	
	Ydelser (beboerbetaling, udamortiserede lån)	19.494.315	
	Ekspropriation afd. 9 og 20	943.945	
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	3.035.718	
	Afgang:		
	<u>Tilskud:</u>		
	Afd. 9 - Helhedsplan korrigeret driftstilskud 2016-2017	-3.215.187	
	Afd. 9 - Helhedsplan 2018	-112.515	
	Afd. 30 og 31 - Ovenlyssag	-265.630	
	Afd. 50 - Driftstøtte	-100.000	
	Ombygning Stubben og hovedkontor	-397.698	
	Hjertestarter	-14.125	
	Projekt Hvissinge	-100.000	
	SU Hvissinge, aktiviteter	-50.000	
	Tilskud til tab ved lejeledighed	-217.146	
	Tilskud til tab ved fraflytning	-192.247	
	Indbetaling til LBF, Udamortiserede ydelser	-14.788.075	
	Indbetaling til LBF, 40% af pligtmæssige bidrag fra afdelinger	-1.214.287	
	Saldo ultimo	<u>68.486.256</u>	<u>65.543</u>
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	Udlån jf. specifikation (konto 714)	-300.000	-500
	Indskud i landsbyggefonden (konto 716)	-39.774.527	-37.953
	Bunden del i alt	<u>-40.074.527</u>	<u>-38.453</u>
	Disponibel del i alt:	<u>28.411.729</u>	<u>27.090</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>9.772</u>	

Som følge af lovgivningen, skal dispositionsfonden i boligorganisationen dække afdelingernes tab ved fraflytninger, såfremt disse årligt overstiger kr. 328 pr. lejemålsenhed.

Der er foretaget en samlet opgørelse af risikobehæftede tilgodehavender hos fraflyttere i afdelingerne pr. 31/12-2018. Disse tilgodehavender er opgjort til i alt tkr. 1.283, hvoraf tkr. 623 skal dækkes af boligorganisationens afdelinger. Forskelsbeløbet på tkr. 660 er afdækket via den disponible del af dispositionsfonden.

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
805	28 Arbejdskapital		
	Primosaldo	11.630.365	
	Korrektion tidligere år, kapitalindskud sommerhus Enebærvej	530.000	
	Afgang:		
	Årets underskud	-1.214.168	
	Tilskud:		
	Røgalarmer	-102.825	
	IT investering	-892.143	
	Saldo ultimo	<u>9.951.229</u>	<u>11.631</u>
	Grøn Fond		
	Primosaldo	4.914.360	
	Afgang:		
	Afd. 28 - Udskiftning af ventilatorer	-161.875	
	Afd. 33 - Indkøb af LED lamper	-294.375	
	Saldo ultimo	<u>4.458.110</u>	<u>4.914</u>
	Saldo ultimo i alt	<u>14.409.339</u>	<u>16.545</u>
	Bunden del:		
	Kapitalindskud sommerhus Enebærvej	530.000	0
	Bunden del i alt	<u>530.000</u>	<u>0</u>
	Disponibel del i alt	<u>13.879.339</u>	<u>16.545</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>4.774</u>	

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
821	29 Kortfristet gæld til afdelinger i drift:		
	1. Afdeling 1	5.926.495	5.840
	2. Afdeling 6	5.782.417	5.936
	3. Afdeling 8	7.974.446	7.631
	4. Afdeling 9	65.214.005	58.939
	5. Afdeling 16	1.063.981	1.138
	6. Afdeling 18	1.149.967	1.427
	7. Afdeling 20	805.802	188
	8. Afdeling 28	872.148	738
	9. Afdeling 29	6.618.524	6.242
	10. Afdeling 30	5.542.925	6.018
	11. Afdeling 31	7.568.569	7.027
	12. Afdeling 32	0	6.961
	13. Afdeling 33	4.807.840	4.087
	14. Afdeling 37	1.078.996	954
	15. Afdeling 38	282.011	307
	16. Afdeling 49	771.745	1.034
	17. Afdeling 50	510.472	369
	18. Afdeling 600	593.261	542
	23. Afdeling 705	208.998	209
	31. Afdeling 722	0	2.000
	42. Hvissinge Net	556.585	809
	43. Glostrup Net	5.886.797	4.726
	44. Fællesdrift Stubben	920.875	35
	46. SU - Hvissinge	31.136	0
	47. Projekt Hvissinge	301.556	146
	49. Beboerhus Stenager	101.106	132
	51. Beboerhus Gyvelvej	154.666	142
	54. Grundejerforeningen Egeskoven	405.369	365
	Kortfristet gæld i alt	125.130.691	123.942

Faste noter

For perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Konto	Note Specifikation	Indeværende år (2018)	Sidste år (2017) (1.000 kr.)
826	30 <u>Omkostninger</u>		
	Lønomsstninger, skyldige sociale omsstninger, pension og beskattede feriepenge	494.139	
	Landsbyggefonden	4.455.949	
	Mellemværender diverse kreditorer	22.614	
	Revision 2018	367.500	
	EI, administrationen	13.019	
	Omlægning råderet 2010-2012	116.325	
	Omkostninger i alt	5.469.546	8.248
	31 <u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser</u>		
	Til sikkerhed for kreditfaciliteter i pengeinstitutter og banklån i afdelingerne er der afgivet pant i værdipapirdepot med en samlet værdi pr. 31/12-2018 på tkr. 76.453 og i bankindestående pr. 31/12-2018 på tkr. 918.		

Almene boligorganisationer

Regnskabsperiode
1. januar 2018 - 31. december 2018

SPØRGESKEMA

Boligorganisation

Kommune

Navn:

Glostrup Boligselskab

Navn:

Glostrup Kommune

Adresse:

Bryggergårdsvej 2B

Adresse:

Rådhusparken 2

2600 Glostrup

2600 Glostrup

Telefon:

43 96 28 86

Telefon:

43 23 61 00

Note	Boligorganisationen:	Ja	Nej	Irrelevant
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		x	
	2. Er sædvanlige afskrivninger på driftsmidler undladt eller ændret?		x	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		x	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)		x	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.		x	
	c. Løbende retssager.		x	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x	
	e. Andre forhold?		x	
1	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationen soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		x	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		x	

Note	AFDELINGER:	Ja	Nej	Irrelevant
2	9. Er der afdelinger: a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		x	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering	x		
3	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		x	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			x
	b. Løbende retssager?			x
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			x
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?		x	
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	x		
	f. Andre forhold?		x	
4	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?		x	
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		x	
	c. Tab ved fraflytning?	x		
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

- 1 Der er anvendt kr. 217.146 af dispositionsfonden til dækning af lejetab og kr. 192.247 til dækning af tab ved fraflytninger i afdelingerne.

Afd. Lejetab dækket af dispositions- Tab ved fraflytning dækket af
fonden dispositionsfonden

1	kr.	12.486	kr.	-
6	kr.	4.305	kr.	-
20	kr.	23.384	kr.	97.739
28	kr.	15.309	kr.	-
29	kr.	42.115	kr.	52.040
30	kr.	6.626	kr.	-
31	kr.	12.785	kr.	-
32	kr.	55.245	kr.	-
33	kr.	28.802	kr.	-
37	kr.	7.061	kr.	31.634
49	kr.	7.503	kr.	-
50	kr.	1.526	kr.	10.834
I alt	kr.	217.146	kr.	192.247

- 2 Afdeling 38 har et opsamlet underskud pr. 31. december 2018 på kr. 53.680.
Afdeling 50 har et opsamlet underskud pr. 31. december 2018 på kr. 103.504.

- 3 Afd. Tilgodehavende ved fraflytninger Risikobehæftede tilgodehavender ved fraflytninger Henlæggelse pr. 31. december 2018

1	kr. 94.777	kr. 75.475	kr. 38.533
6	kr. 167.757	kr. 78.902	kr. 73.010
8	kr. 24.837	kr. 20.814	kr. 83.184
9	kr. 396.112	kr. 248.999	kr. 841.745
20	kr. 96.164	kr. 5.842	kr. 56.363
28	kr. -	kr. -	kr. 39.232
29	kr. 172.462	kr. 53.862	kr. 147.167
30	kr. 209.384	kr. 165.695	kr. 220.974
31	kr. 39.965	kr. -	kr. 253.579
32	kr. 246.585	kr. 207.805	kr. 118.416
33	kr. 407.371	kr. 204.164	kr. 131.299
37	kr. 122.260	kr. 119.099	kr. 130.491
38	kr. -	kr. -	kr. -
49	kr. -	kr. -	kr. 7.662
50	kr. 157.604	kr. 102.716	kr. -
I alt	kr. 2.135.278	kr. 1.283.373	kr. 2.141.655

- 4 Afdeling 50. Henlæggelserne til tab ved fraflytninger vurderes at være utilstrækkelige, da der pr. 31.12.2018 ingen henstår.

Afdeling 100 - Glostrup Boligselskab

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab fremlægges hermed til godkendelse:

Glostrup, den 15. maj 2019


Claus Krag
Direktør


Anja Herringsø
Regnskabschef

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Glostrup Boligselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt spørgeskema. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for Konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af organisationen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsafklæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsafklæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab for 2018 for boligorganisationen, afdelingerne 1, 6, 8, 9, 16, 18, 20, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 49, 50, sideaktivitetsafdelingerne 600 og 921, spørgeskema, samt revisionsprotokollat har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Bitten Matthiesen
Formand

Martin Gjøøl
Næstformand

Susanne W Petersen

Mette Frydenlund

Rikke Birk Hofvander

Stine Andersen

Søren Heick

Eva Nørgaard Wojtala

Hanne Nielsen

Christina Kvist

Knud Kristiansen

Bilag 2b

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat Over-/underskud	Gns. forbrug DV (20 år)	Henlæggelse +/- *
1	44.216	364.764	1.242.203	545.532
6	166.610	200.134	1.036.552	331.780
8	81.498	222.634	845.432	12.592.562
9	2.556.379	4.550.903	10.700.410	461.992
16	89.814	89.814	215.483	1.089.661
18	79.303	33.682	475.163	383.063
20	301.879	1.324.558	2.606.843	2.054.463
28	35.081	109.284	360.550	25.989
29	1.045.843	16.367	2.458.401	129.457
30	293.223	463.087	2.079.098	714.907
31	215.741	125.798	1.905.118	77.585
32	46.918	310.016	2.155.941	27.045
33	232.293	360.103	2.675.946	4.594.608
37	17.962	90.702	697.919	65.084
38	-57.019	-53.680	27.500	64.711
49	-10.223	61.187	239.175	1.045.120
50	-103.504	-103.504	187.120	214.419

* + Overskydende/- manglende henlæggelse i forhold til OB beslutning om at henlæggelsen skal svare til gns. forbrug x 2 i år 20.

Bilag 2b

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat Over-/underskud	Gns. forbrug DV (20 år)	Henlæggelse +/- *
1	44.216	364.764	1.242.203	545.532
6	166.610	200.134	1.036.552	331.780
8	81.498	222.634	845.432	12.592.562
9	2.556.379	4.550.903	10.700.410	461.992
16	89.814	89.814	215.483	1.089.661
18	79.303	33.682	475.163	383.063
20	301.879	1.324.558	2.606.843	2.054.463
28	35.081	109.284	360.550	25.989
29	1.045.843	16.367	2.458.401	129.457
30	293.223	463.087	2.079.098	714.907
31	215.741	125.798	1.905.118	77.585
32	46.918	310.016	2.155.941	27.045
33	232.293	360.103	2.675.946	4.594.608
37	17.962	90.702	697.919	65.084
38	-57.019	-53.680	27.500	64.711
49	-10.223	61.187	239.175	1.045.120
50	-103.504	-103.504	187.120	214.419

* + Overskydende/- manglende henlæggelse i forhold til OB beslutning om at henlæggelsen skal svare til gns. forbrug x 2 i år 20.

Budget 2020 - Selskab 100

Konto	Ordinære udgifter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Forskel
501	Bestyrelsesvederlag	142.021	139.500	147.000	150.000	3.000
502	Mødeudgifter m.v.	362.141	265.000	387.000	387.000	0
511	Personaleudgifter	12.397.026	12.519.600	11.450.000	11.973.000	523.000
	Personaleudgifter - eksternt	-782.107	-735.000	-718.000	-827.000	-109.000
513	Kontorholdsudgifter	1.519.506	1.555.000	1.680.000	1.497.000	-183.000
514	Lokaleudgifter	632.150	791.000	673.000	710.000	37.000
515	Afskrivninger	566.451	590.300	702.000	391.000	-311.000
516	Særlige aktiviteter	86.294	90.000	154.000	125.000	-29.000
521	Revision	387.288	520.000	361.000	414.000	53.000
530	Bruttoadministrationsudgifter	15.310.770	15.735.400	14.836.000	14.820.000	-16.000
531	Tilskud afdelinger	3.983.952	0	0	0	0
532	Renteudgifter/kurstab	1.578.816	785.000	410.000	570.000	160.000
	Renteudgifter til afdelinger	734.498	0	600.000	675.000	75.000
533	Henlæggelser dispositionsfonden	22.530.033	26.000.000	24.100.000	24.519.000	419.000
540	Samlede ordinære udgifter	44.138.069	42.520.400	39.946.000	40.584.000	638.000
541	Ekstraordinære udgifter	2.686.212	0	0	0	0
550	Udgifter i alt	46.824.281	42.520.400	39.946.000	40.584.000	638.000
551	Overskud	0	3.375	0	8.000	8.000
560	I alt	46.824.281	42.523.775	39.946.000	40.592.000	646.000

Konto	Ordinære indtægter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Forskel
601	Administrationsbidrag, egne	9.681.642	9.663.024	9.807.000	11.098.000	1.291.000
	Administrationsbidrag,	6.660	27.790	7.000	8.000	1.000
	Administrationsbidrag, eksternt	270.816	302.800	335.000	343.000	8.000
602	Gebyr	1.632.662	1.653.000	1.508.000	2.254.000	746.000
603	Renteindtægter	2.381.840	1.106.161	1.010.000	1.245.000	235.000
604	Bidrag dispositionsfonden	22.530.033	26.000.000	24.100.000	24.519.000	419.000
606	Byggesagshonorar	2.451.942	3.771.000	3.179.000	1.125.000	-2.054.000
607	Diverse	3.984.152	0	0	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	42.939.747	42.523.775	39.946.000	40.592.000	646.000
611	Ekstraordinære indtægter	2.666.366	0	0	0	0
620	Indtægter i alt	45.606.113	42.523.775	39.946.000	40.592.000	646.000
621	Underskud	1.214.168				0
630	I alt	46.820.281	42.523.775	39.946.000	40.592.000	646.000

Adm bidrag	9.681.642	9.663.024	9.807.000	11.098.000
Antal lejemål	2.907,4	2.902,2	2.805,6	2.827,4
Adm bidrag pr. lejemål	3.330	3.330	3.496	3.925
- tilskud afdelinger pr. lejemålsenhed	1.370	0	0	0
Netto adm. Bidrag pr. lejemål	1.960	3.330	3.496	3.925

Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	14.820.000
Administrationsindtægter, sideaktivitet	-343.000
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-2.254.000
Byggesagshonorar (konto 606)	-1.125.000
Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift	11.098.000
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	3.925



Glostrup Boligselskab

Takstblad 2020

Gældende for 1. januar til 31. december 2020

Takstblad 2020

		2020	2019
Administrationsbidrag: (Betales af afdelingen)			
Egne afdelinger	Pr. lejemålsenhed	kr. 3.925,00	kr. 3.500,00
Administrerede afdelinger	Pr. lejemålsenhed	kr. 3.344,00	kr. 3.500,00
Fordelingsafdelinger	Pr. afdeling	kr. 3.925,00	kr. 3.500,00
Antenneforeninger (ex. Glostrup Net og Hvissinge Net)		Efter aftale	Efter aftale
Antenneregnskaber (GB's egne afdelinger)		3%	3%
Grundejerforeninger	Pr. afdeling	Efter aftale	Efter aftale
Byggesager og driftssager: (Betales af afdelingen)			
Byggesagshonorar opkræves ved nybyg, større renoveringssager, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen - jf. almenlovens § 37			
Byggesagshonorar			
	Herefter		
	0 - 4.237.000	2,50%	2,50%
	4.237.000 - 21.265.000	2,00%	2,00%
	21.265.000 - 59.207.000	1,50%	1,50%
	59.207.000 -	1,30%	1,30%
Sager med ekstern finans.	Oprettelseshonorar	kr. 5.000,00	

Takstblad 2020

	2020	2019
Gebyr: (Betales af lejer)		
Opnotering på venteliste	205	205
Ajourføring af venteliste	205	205
Oprettelse boliggarantibevis	400	400
Opnotering på venteliste, øvrige lejemål (ex. garager, carporte)	100	0
Rykkergebyr:		
Huslejobetaling:		
1. rykker - påkrav (Lovbestemt)	283	283
2. rykker - påmindelse/hævebrev	100	100
3. rykker	Advokat	Advokat
Flytteafregning:		
1. rykker	100	100
2. rykker	100	100
3. rykker	Advokat	Advokat
Afdragsordning/Frivillig forlig:		
1. rykker	100	100
2. rykker	100	100
3. rykker	Advokat	Advokat

I øvrigt henvises til prisblad.

Udvikling i dispositionsfond for perioden 01. januar 2017 til 31. december 2026

	2017 (i kr.)	2018 (i kr.)	2019 (i kr.)	2020 (i kr.)	2021 (i kr.)	2022 (i kr.)	2023 (i kr.)	2024 (i kr.)	2025 (i kr.)	2026 (i kr.)
Saldo primo, inkl. bundne midler	76.300.513	65.542.697	68.486.256	42.611.744	42.550.452	42.287.471	43.222.538	44.583.647	45.977.450	47.464.173
Bidrag fra afdelingsmedlemmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentetilskrivning	159.513	136.491	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekspansionsbetaling	0	943.945	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang egen trækningsret	3.031.188	3.035.718	3.052.374	3.069.367	3.086.706	3.104.398	3.122.449	3.140.867	3.159.660	3.178.834
Rentetilskrivning egen trækningsret	178.209	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udarmortiserede ydelser, brutto, exkl. institutioner	23.777.713	24.336.626	25.637.376	26.908.801	26.028.423	26.222.849	26.222.849	26.222.849	26.281.114	26.674.322
Udarmortiserede ydelser, institutioner - Afdeling 16 og 18	78.777	210.201	210.201	210.201	210.201	210.201	210.201	210.201	225.081	239.961
Afdeling 9 er fritaget med 33% af ydelsen	-740.158	-743.485	-743.485	-819.485	-854.534	-919.343	-919.343	-919.343	-938.764	-938.764
Afdeling 29 er fritaget med 33% af ydelsen	-1.368.978	-1.377.989	-918.659	-918.659	-918.659	-918.659	-918.659	-918.659	-918.659	-918.659
Afdeling 32 er fritaget med 50% af ydelsen	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038
Indebælt til landsbygefonden - udarmortiserede ydelser	-14.416.035	-14.788.076	-15.336.046	-15.516.996	-15.596.744	-15.726.362	-15.726.362	-15.726.362	-15.785.045	-16.047.183
Indebælt til landsbygefonden - pligtmassige bidrag 40%	-1.212.475	-1.214.287	-1.220.948	-1.227.747	-1.234.683	-1.241.759	-1.248.980	-1.256.347	-1.263.864	-1.271.534
Paraplyen (titl. Projekt Hvisingsø)	-160.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000
Fremførelsesgodtgørelse	-1.593.901	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 9	-11.075.349	-3.327.702	0	-4.244.117	-4.550.629	-4.862.315	-5.220.010	-5.263.326	-5.306.642	-5.476.067
Afdeling 20	0	0	-20.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29	-2.351.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tag og facade	0	0	-7.000.000	-900.000	-800.000	-700.000	-600.000	-500.000	-400.000	-300.000
Afdeling 30 og 31	-1.647.481	-265.630	-86.889	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 50	-100.000	-100.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 31	-24.111	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33	0	0	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Driftscenter	0	-397.698	-160.000	0	0	0	0	0	0	0
Sammenlægning af drift	0	-14.125	0	0	0	0	0	0	0	0
Alle afdelinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20	0	0	-220.100	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 9	0	-723.845	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillegget egen trækningsret:										
Afdeling 6	0	0	-5.250.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 8	0	0	-500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20	0	0	-480.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33	0	0	-1.841.620	-1.841.620	-1.852.025	-462.906	0	0	0	0
Afdeling 37	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 30	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32	0	0	-4.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Lejelaab i afdelinger	-158.979	-217.146	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Tab ved frlyftning i afdelinger	-212.779	-192.247	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Saldo ultimo	65.542.697	65.486.256	68.486.256	42.611.744	42.550.452	42.287.471	43.222.538	44.583.647	45.977.450	47.464.173
Saldo ud af dispositionsfond:										
Afd. 20	-300.000	-300.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bundne indskud i Landsbygefonden	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280
Egen trækningsret	-20.920.595	-22.742.026	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222
Beregnet saldo ultimo, dispositionsfond	27.295.807	28.411.728	25.879.242	25.317.949	25.274.969	24.789.703	24.257.842	23.785.295	23.336.167	23.037.723
Saldo pr. LME (disponibel del)	9.253	9.772	8.786	8.777	8.686	8.527	8.344	8.182	8.041	7.921
Max sats disp.fond	5.655	5.700	5.746	5.792	5.838	5.885	5.932	5.979	6.027	6.075

I denne opgørelse tages der forbehold for:
 evt. fritagelse pga. ekstraordinær rentefristingsstrøpning iflg. Landsbygefonden
 evt. fritagelse for kommende indbetalinger af udarmortiserede ydelser iflg. Landsbygefonden.
 evt. ændringer af fritagelse for kommende indbetalinger af udarmortiserede ydelser iflg. Landsbygefonden.
 evt. ophævelse eller fritagelse for, at dispositionsfonden skal dække lejelaab og tab ved frlyftning i afdelingerne.
 at lejelaab og tab ved frlyftning, som er benyttet i opgørelsen, er stemmet.
 at realtreditionerne kan udbetale overskud fra reservefonden
 ændringer af udarmortiseringsbidragspunkter for indekslån
 fremtidige tilskud i forbindelse med Landsbygefondsager
 fremtidige tilskud fra dispositionsfonden
 opgørelsen tager ikke højde for evt. rentetilleg

Almen boligorganisation
Glostrup Boligselskab

Udvikling i egen trækingsret for perioden 01. januar 2017 til 31. december 2026

	2017 (i kr.)	2018 (i kr.)	2019 (i kr.)	2020 (i kr.)	2021 (i kr.)	2022 (i kr.)	2023 (i kr.)	2024 (i kr.)	2025 (i kr.)	2026 (i kr.)
Saldo primo										
Tilgang (60% af A- og G-indskud)	18.923.673	20.920.595	22.742.026	1.841.620	0	0	0	3.273.202	5.157.722	7.053.518
Renteflekskrivning	1.818.713	1.821.451	1.831.424	1.841.620	1.862.024	1.862.639	1.873.469	1.884.520	1.895.796	1.907.301
Afdeling 6	178.209									
Afdeling 8	0	0	-5.250.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20	0	0	-500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29	0	0	-480.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 37	0	0	-9.843.450	-1.841.620	-1.852.025	-462.906	0	0	0	0
Afdeling 30	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32	0	0	-4.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Beregnet saldo ultimo	20.920.595	22.742.026	0	0	0	1.399.733	3.273.202	5.157.722	7.053.518	8.960.819

I denne opgørelse tages der forbehold for:

➔ størrelsen af fremtidige pligtmessige bidrag fra afdelingerne.

Tilskud fra egen trækingsret kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygnings og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligernes - en øget brugsværdi.
Brug af egen trækingsret bevilliges af organisationsbestyrelsen.

Ansejning om tilladelse til brug af egen trækingsret indsendes til Landsbyggefonden. Arbejdet må først igangsættes, når tilsagnet fra Landsbyggefonden er modtaget.

Almen boligorganisation
Glostrup Boligselskab

Utvikling i arbejdskapital for perioden 01. januar 2017 til 31. december 2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)
Saldo primo, inkl. bundne midler	19.686.889	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Særlige bidrag fra afdelingerne	-421.088	-102.825	0	0	0	0	0	0	0	0
Alle afdelinger	-79.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 50	-285.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 31 - Grøn fond	0	-161.875	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 28 - Grøn fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29 - Grøn fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32 - Grøn fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33 - Grøn fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IT investeringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arbejds understøttelse	0	-294.375	0	0	0	0	0	0	0	0
Beregnet saldo ultimo	-2.366.361	-892.143	0	0	0	0	0	0	0	0
Bundst arbejdskapital:	16.544.725	-1.214.168	13.317.964	13.317.964	13.317.964	13.317.964	13.317.964	13.317.964	13.317.964	13.317.964
Grøn Fond	-4.458.110	-4.001.860	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485	-3.440.485
IT investeringer	-3.000.000	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857	-2.107.857
Beregnet saldo ultimo, disponibel til	9.086.615	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622	7.769.622
Saldo pr. LIME	5.610	4.774	4.581	4.581	4.581	4.581	4.581	4.581	4.581	4.581
Max sats arb. Kapital	3.095	3.119	3.144	3.169	3.194	3.220	3.246	3.272	3.298	3.324

I denne opgørelse tages der forbehold for:

→ evt. størrelsen af fremtidige særlige bidrag fra afdelingerne.

Udarbejdet den 14. maj 2019



BERETNING

**Årsberetning for Glostrup Boligselskabs
arbejde i perioden 2018-2019**



**GLOSTRUP
BOLIGSELSKAB**

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Årsberetning 2018-2019

Indholdsfortegnelse:

	Side:
1. Indledning	2
2. Årets gang i Glostrup Boligselskab	3
a. Status 202-planen	
b. Fejring af 75-års fødselsdag	
c. Helhedsplaner	
d. Arbejdet og udvikling i organisationsbestyrelsen	
e. Beboerdemokratiet	
3. Målsætningsprogram for Glostrup	10
a. 2016-2019	
b. 2020-2022	
4. Tilretning af vedtægterne	12
5. Nøgletal og økonomisk status (kort)	13
a. Regnskab 2020	
i. Selskabet	
ii. Afdelingerne	
b. Budget 2020	
i. 2020-plans påvirkning	
ii. Selskabet	
iii. Afdelingerne	
6. Målsætning for 2019/2020	13
a. Bestyrelsens strategidokument	
b. 2020-plan	
c. Nybyggeri	
d. Renovering	

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

1. Indledning

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2018 til juni 2019.

2018-2019 har, nøjagtig som det stod skrevet i beretningen fra sidste periode, været en begivenhedsrig periode for Glostrup Boligselskab (GB).

En stor del af årets aktiviteter har været præget af forberedelserne til igangsættelse af 2020-planen, hvor især processen omkring godkendelse af ydelseskatalog, ydelsesaftaler og tilhørende prisblad har været i fokus.

Afdelingerne har ligeledes bidraget til et aktivt år, da der ud over stor mødeaktivitet, har været fokus på klargøring til 2020-plan, gennemførelse af en lang række projekter og kto. 116 opgaver osv.

I administrationen og driften er der også sket en række ændringer i forbindelse med klargøring til 2020-planen. Driftskontoret i Hvissinge er lukket ned, og en stor del af driften (primært vores "grønne" medarbejdere) er samlet på Stubben 5, og samtidig er 3' sal på Bryggergårdsvej 2b blevet omdannet fra mødelokaler til kontor, hvor synsteam, energikoordinator, driftschef m.fl. er samlet.

På ledelsessiden har vi i årets løb sagt farvel til souschef i regnskab og controlling, Lise Grathwohl efter 40 års tro tjeneste i GB. I driften er Pernille Frederiksen ansat som driftsleder, med ansvar for vores "grønne" medarbejdere.

Alt i alt et begivenhedsrigt år, hvor samarbejde og nye tider for GB har været omdrejningspunktet, kombineret med effektivitetskrav fra stat og kommune. Det ændrer sig formentlig ikke de kommende år, men GB står godt rustet til at imødegå de krav og udfordringer der vil komme.



2. Årets gang i Glostrup Boligselskab

a. Status 2020-plan

Organisationsbestyrelsen (OB) vedtog den 2. oktober 2017 2020-planen, som indeholder 6 overordnede punkter:

1. **En beboerservice:** Al beboerservice samles i en enhed, dvs. flyttes fra driften til Bryggergårdsvej
2. **Et driftsområde:** De to driftsområder lægges sammen til en samlet ny driftsenhed
3. **Vedligeholdelse af græs og hæk købes eksternt:** Opgaver forbundet med klipning af græs og hæk købes eksternt, mens de resterende "grønne" opgaver fortsat udføres af egne medarbejdere
4. **Individuel afregning af ydelser:** Alle opgaver, som driftens medarbejdere udfører i afdelingerne, afregnes efter forbrug (retfærdighedsprincip).
5. **Konsolidering af regnskab og controlling:** Reetablering af afdelingens renommé, samt skabe sikkerhed og kvalitet i materiale og leverancer.
6. **Kontroltjek af aftaler:** Priser på relevante aftaler pristjekkes, og indhenter evt. nye leverandører.

Status på ovenstående er:

Ad. 1 – En beboerservice:

Beboerservice er d.d. samlet på Bryggergårdsvej.

Ad. 2 – Et driftsområde:

Fysisk er driften samlet til et driftsområde, men vil til og med 2019 økonomisk være opdelt i de to oprindelige driftsområder.

Pr. 1. januar 2020 vil driften blive samlet under en økonomisk enhed.

Ad. 3 – Vedligeholdelse af græs og hæk købes eksternt:

Græs er forsøgt købt eksternt i sommeren 2018, som dog ikke var nogen succes. Derfor besluttede OB, at vedligeholdelse af selskabets græsarealer skal klares internt.

Driften arbejder p.t. på forskellige løsninger, så vedligeholdelse af græsarealerne kan håndteres effektivt og i en høj kvalitet fremadrettet.

Ad. 4 – Individuel afregning af ydelser:

Ydelseskataloget blev godkendt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. januar 2019. Ydelseskataloget beskriver de ydelser som er indeholdt i administrationsbidraget og de ydelser, som afregnes efter forbrug (forbrugsydelse).

Ydelseskataloget danner baggrund for de forbrugsbestemte ydelser i budgettet for 2020, som indbefatter både administrative- og driftsmæssige ydelser. For at give den enkelte afdeling det

bedst mulige overblik over ydelser og antal timer som driften skal levere, samles det i en ydelsesaftale. Ydelsesaftalen aftales på plads med afdelingsbestyrelsen og skal efterfølgende godkendes på afdelingsmødet til efteråret.

Ad. 5 – Konsolidering af regnskab og controlling:

I 2018-2019 har regnskab og controlling fortsat arbejdet med at få opkvalificeret processer og materiale, samt "ryddet" op i åbenstående sager, herunder blandt andet råderetssager. Det er en langstrakt proces, som skal passes ind i det daglige arbejde, med både regnskab- og budgetudarbejdelse m.v., og som samtidig kræver et tæt samarbejde med selskabets revision. Arbejdet pågår fortsat, men tilbagemelding fra blandt andet afdelingsbestyrelserne er, at kvaliteten i både regnskaber og budgetter har fået et betragteligt løft.

Ad. 6 – Kontroltjek af aftaler

Gennem det seneste år er en lang række aftaler med eksterne leverandører blevet gennemgået og i flere tilfælde udsat for priskontrol. Det har resulteret i væsentlig lavere priser på blandt forsikringer, gulvmåtter, telefoni og bredbånd.

Der har været stor fokus på og brugt mange timer til forberedelsen til igangsættelse af 2020-planen i både organisationsbestyrelsen og i administrationen. Alligevel har vi måtte sande, at debatten gennem året har båret præg af manglende forståelse for det overordnede indhold, herunder især udarbejdelse af ydelseskataloget og den underliggende ydelsesaftale.

Det har blandt betydet, at tonen på især infomøder og repræsentantskabsmøder, til tider har været hård og samtidig betydet, at enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer har trukket sig fra deres poster. Udgangspunktet her har hele tiden været, at i tilfælde af manglende viden om 2020-planen, har både OB og administrationen stillet sig til rådighed i hele forløbet, for at sikre, at alle har kunne få svar på evt. spørgsmål. Vi må blot konstatere, at gennem det seneste år har ganske få benyttet sig heraf, hvilket ærgrer os!

Mht. ydelseskatalog, blev der afholdt workshop den 10. november 2019 og supplerende informationsmøde den 7. januar 2019. Godkendelse af ydelseskatalog og orientering om medfølgende priskatalog, blev godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. januar 2019, med stemmerne 30 for og 18 i mod.

Ydelseskataloget danner grundlag for de ydelser, som GB tilbyder at udføre for selskabet og afdelingerne, og som hvilket aftales på plads i budgetterne for 2020.

Overordnet set, er processen forløbet udmærket og vi ser frem til endelig at starte 1. januar 2020.

b. Fejring af Glostrup Boligselskabs 75-års fødselsdag

Lidt historie om GB:

Glostrup Boligselskab blev stiftet den 16. december 1943. Sognerådsformand og socialdemokraten Valdemar Hansen blev valgt som boligselskabets første formand.

Selskabets hovedformål var så billigt som muligt at tilvejebringe og administrere gode boliger, der kunne tilgodese behovet hos den mindrebemidlede del af befolkningen, fortrinsvis de børnerige familier.

De mange børn, der blev født under krigen, måtte i forbindelse med omfattende saneringer i de københavnske slumkvarterer nødvendiggøre, at der tilvejebragtes et stort antal boliger i omegnskommunerne. Glostrup Boligselskab blev oprettet for at sikre en så stor lokal indflydelse på udbygningen af kommunen som overhovedet muligt.

Allerede ved oprettelsen blev Glostrup Boligselskab mødt med hård politisk modstand fra modstandere af socialt boligbyggeri, som byggeriet blev kaldt dengang. Debatten har igennem tiderne taget forskellige former, men temaet for modstanden har igennem hele Glostrup Boligselskabs historie taget udgangspunkt i den holdning, at det private initiativ er bedre til at løse befolkningens boligbehov.

Den 1. september 1944 – på femårsdagen for krigsudbruddet – var der grundstensnedlæggelse på selskabets første ejendom, Nordre Ringvej 16 – 22. Da der var tale om byggeri for mindrebemidlede, skulle de boligsøgende, selskabet ønskede at udleje til, godkendes af indenrigsministeriet. Enkelte fik afslag, fordi de tjente for meget. I sommeren 1945 flyttede lejerne ind, og det skete med tilfredse miner. Der var både centralvarme og brusebad i lejlighederne, hvilket ikke var almindeligt dengang. I de fleste private byggerier måtte man fyre i kakkelovne, og badeværelser var en sjælden luksus.

Der viste sig et stort behov for boligerne, og bestyrelsen havde fået blod på tanden. Igennem de næste år var der efter datidens forhold en livlig byggeaktivitet i Glostrup. Først blev resten af afdeling 01, Ndr. Ringvej/Vester vej opført, siden afd. 06 Brøndbyvestervej/Gyvelvej og i september 1953 begyndte en gravko at grave et hul ved Hovedvejen 121, som skulle blive starten på afdeling 08, Hovedvejen. Opførelsen af disse bebyggelser sikrede en væsentlig forbedring af mange familiers boligforhold.

I samme år bliver det første spadestik taget til amtssygehuset i Glostrup, og det bliver starten på Glostrup Boligselskabs hidtil største projekt, der samtidig var det mest omfattende samlede byggeri, som Glostrup nogensinde havde set. Stadionkvarteret skulle udbygges, idet en betydelig del af personalet ved hospitalet gerne skulle bo i Glostrup. Byggeriet omfatter mere end 1.200 lejligheder. De første lejligheder stod klar til indflytning i efteråret 1956, de sidste i 1965. Hermed var Glostrup afgørende forvandlet fra en landlig stationsby til en levende forstad.

Stadionkvarteret præges af bygninger på tre etager og af store, grønne områder, så der er god plads mellem bygningerne. Udbygningen af Stadionkvarteret blev en succes for Glostrup Boligselskab. Bebyggelsen i Stadionkvarteret blev senere samlet i afdeling 9. Den store afdeling har

igennem tiderne haft stor indflydelse på udviklingen i Glostrup Boligselskab, og for mange lidt ældre mennesker i Glostrup er afdelingen nærmest synonym med Glostrup Boligselskab.

I 1969 markeredes starten på en ny epoke i boligselskabets historie. De første rækkehuse blev bygget på Rødkælkevej. Store, ideelle boliger for familier med børn blev bygget. Et avanceret og fleksibelt byggeri skulle det være. Montagebyggeriet havde imidlertid sine børnesygdomme, og allerede fra starten ved indflytningen i 1971 startede den offentlige debat om byggeriet. Problemerne er imidlertid løst, og Rødkælkevej er i dag en af de mest efterspurgte boligafdelinger.

Den 1. april 1974 blev der flyttet kommunegrænser, og Glostrup Kommune måtte modvilligt afstå bydelen Avedøre til Hvidovre Kommune, og derved kom meget til at se anderledes ud. Ved projekteringen af Avedøre Stationsby og Frydenhøjparken var der ingen, som havde forestillet sig, at boligafdelingerne kunne blive placeret uden for Glostrup kommunegrænse. I 1994 overgik administrationen af Glostrup Boligselskabs afdelinger i Stationsbyen til AKB. Det var en udbredt opfattelse, at AKB med sit større administrative apparat var bedre gearret til at løse de problemer, der efterhånden var opstået i Stationsbyen.

Efter at Avedøre den 1. april 1974 var afstået til Hvidovre, var Hvissinge det eneste tilbageværende område i Glostrup Kommune, hvor der virkelig var plads til at bygge nyt. Ud mod Vestskoven skulle bebyggelsen i skovbrynet etableres – Hvissingeplanen tog form. Hvissingeplanen bærer tydeligt præg af, at såvel kommunen som boligselskab har forsøgt at tage ved lære af de mere uheldige eksempler på planlægning af udbygningsområder i 60'erne. Man ønskede en langsom udbygning, og hver afdeling skulle have en overskuelig størrelse og fremstå med sit eget særpræg. I Hvissinge ville man sætte variationen i højsædet for netop derigennem at skabe et miljø, der både var spændende og harmonisk. Vægten blev lagt på tæt-lavt byggeri. Som overordnet politik for udbygningen blev det formuleret: *"Området skal have sammenhæng i sin forskellighed."*

Bebyggelsen Stenager var første led i realiseringen af den egentlige Hvissingeplan, hvortil bebyggelsen på Rødkælkevej nogle år tidligere havde været en ouverture. Glostrup Boligselskab administrerer 1.210 lejemål i Hvissinge fordelt på 7 almene boligafdelinger. Stenager blev opført i 1980, Granskoven i 1982, Gadager i 1984, Lindeskoven i 1986, Birke/Bøgeskoven 1989 til 1992 og Egeskoven i 1993. Hvissinge er Glostrup Kommunes udbygningsområde og "unge" bydel. I de 7 boligafdelinger boede der den 1. januar 1997 2.965 personer, hvoraf 993 eller 33,5 % af befolkningen er børn og unge under 17 år.

I 1993 fejrede Glostrup Boligselskab 50-års jubilæum under mottoet: *"Nyt liv i ældre ejendomme"*. Glostrup Boligselskab har siden påbegyndt en modernisering af de ældste bebyggelser med det formål fortsat at kunne opfylde kravene til en højere boligstandard. I de senere år har Glostrup Boligselskab tillige påtaget sig administrationen af en række kommunalt ejede ejendomme.



Mindesten for Valdemar Hansen (placeret i afd. 9)

GB's 75-års fødselsdag blev fejret behørigt på Kulturnatten Glostrup, lørdag den 27. oktober 2018, med ekstraordinært åbent i beboerservice fra kl. 16-20.

Det blev en overvældende dag og succes, da vi havde over 400 besøgende i løbet af de 4 timer, hvor af over 100 skrev sig op på vores venteliste. I forlængende heraf, har OB allerede besluttet, at GB også i år deltager i Kulturnatten, som er planlagt til 26. oktober 2019.

c. Helhedsplaner

Helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret nærmer sig i skrivende stund sin afslutning. Indflytning for de sidste beboere er planlagt til primo 1. juli 2019. Dermed nærmer en af Danmarks største renoveringer sig sin afslutning. Processen har overordnet set gået udmærket, men der har naturligvis være udfordringer undervejs, eksempelvis konkurs hos rådgiver, mangelfuld mangeludbedring, indstilling af ventilation osv.

Uanset hvor god en planlægning der er, forud for et så stort projekt, så påvirkes hele organisationen. Det har været tilfældet gennem de seneste 4 år, hvorfor alle ser frem til at afslutte helhedsplanen. Det sker formelt med en indvielse fredag den 23. august 2019.

GB har fortsat to helhedsplaner i gang, nemlig i afd. 33, Birke-/Bøgeskoven og afd. 37, Egeskoven. I afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven afventer vi i øjeblikket en tilbagemelding fra Landsbyggefonden om omfanget af helhedsplanen samt hvornår vi formelt kan forvente at igangsætte helhedsplanen. Mht. afd. 37, Egeskoven er status, at sagen ligger hos både Landsbyggefonden og Byggeskade-fonden. Her afventer vi ligeledes en formel tilbagemelding.

d. Arbejdet og udvikling i organisationsbestyrelsen

Det har været et særdeles turbulent, men også spændende og udfordrende år i OB, med både vigtige beslutninger og ikke mindst udskiftning blandt medlemmer i bestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet den 25. juni 2019 blev Martin Gjøl (afd.32) valgt som ny næstformand i stedet for Susanne W. Petersen (afd. 9). Desuden sagde OB farvel til Peter Madsen (afd. 9), Bo Frederiksen (afd. 33) og Randi Borup (afd. 6), og bød velkommen til Søren Heick (afd.

32), Rikke Birk Hofvander (afd. 33), Stine Andersen (afd. 30) og Susanne W. Petersen (afd. 9) som bestyrelsesmedlemmer.

Ifm. kommunalvalget i 2017, sagde vi farvel til de to kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer Hanne Nielsen og Flemming Ørhem, og goddag til Lars Høimark og Sophie Brohus. Desværre oplevede både Lars Høimark og Sophie Brohus kun en kort tid i OB, pga. rokeringer i de kommunalt udpegede, flytning, m.v. Istedet er udpeget Hanne Nielsen og Eva Nørgaard Wojtala.

Der er også skiftet ud på medarbejdersiden, i det Knud Kristiansen har erstattet Ken Axelsen som medarbejderrepræsentant.

Den store udskiftning i OB betyder, at der kommer nye tanker og ideer ind i OB, hvilket både er forfriskende og nødvendigt for at vi som bestyrelse og ikke mindst GB generelt, fortsat er i udvikling til gavn for beboerne. Alligevel er det vigtigt at bemærke, at uanset hvor godt man kender hinanden, så tager det tid inden samarbejdet internt i bestyrelsen fungerer optimalt. Det er dog en fælles opfattelse af, at OB allerede er nået langt i den proces.

Som det fremgår af referater fra OB-møderne, har der været behandlet mange emner og der er taget mange beslutninger i løbet af året. Af nøglepunkter kan nævnes:

- Ydelseskatalog og tilhørende prisblad
- Ændring af GB's vedtægter (forslag på mødet)
- Målsætningsprogram for 2020-22 (forslag på mødet)
- Nedlæggelse af driftskontor Hvissinge
- Etablering af kontorer på 3' sal på Bryggergårdsvej og samling af driften på Stubben 5
- Græs- og vintervedligeholdelse
- Grøn fond
- GB's 75-års fødselsdag

I forbindelse med både GB's 75-års fødselsdag, ændring af vedtægter og målsætningsprogram 2020-22, har der været nedsat udvalg, med deltagelse af OB- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Vi vil her gerne takke alle for deltagelse og engagement.

e. Beboerdemokratiet i GB

En af målsætningerne for det seneste år, var at sikre en større tilknytning mellem afdelingsbestyrelser (AB) og organisationsbestyrelse, for derved at skabe en bedre forståelse for både beslutninger og ikke mindst sikre en bedre forventningsafstemning.

I den almene branche, sker al arbejde på frivillig basis. Det betyder, at 90 % af det beboerdemokratiske arbejde sker efter "arbejdstid", og derfor beslaglægges mange timer om aftenen i løbet af året. Det kræver en stor forståelse af både familie og i manges tilfælde også deres arbejdsplads.

Det gælder også GB og vores AB. Heldigvis har vi p.t. AB i de fleste afdelinger, som alle bidrager aktivt til deres egen afdelings udvikling og dermed GB som helhed.

For at give et billede af hvad man som beboerdemokrat bruger fritid og aftner på, har vi i forbindelse med det beboerdemokratiske arbejde, afholdt følgende møder/arrangementer i løbet af det seneste år:

- 25. juni 2019 – Ordinært repræsentantskabsmøde
- 30. august – OB-møde
- August/september – budgetmøder med AB
- August/september – afdelingsmøder
- 2. oktober 2018 – Infomøde om persondataforordningen
- 25. oktober 2018 – OB-møde
- 27. oktober 2018 – Fejring af GB's 75-års fødselsdag (Glostrup Kulturnat)
- 10. november 2018 – Workshop – Ydelseskatalog
- 6. december 2018 – OB-møde
- 17. december – Vedtægtsudvalg
- 7. januar 2019 – Infomøde, ydelseskatalog
- 15. januar 2019 – Ekstraordinært repræsentantskabsmøde
- 24. januar 2019 – OB-møde
- 17. februar 2019 – Målsætningsudvalg
- 4. marts 2019 – Vedtægtsudvalg
- 25. marts 2019 – Målsætningsudvalg
- 25. marts 2019 – Infomøde vedr. LAGUR (Kalkfjerner til vand)
- 9. april 2019 – Infomøde vedr. parkering
- April/maj 2019 – regnskabsmøder med AB
- 22. maj 2019 – OB-møde
- 11. juni 2019 – Ordinært repræsentantskabsmøde

Dertil kan lægges jævnlige møder med:

- SU-formandskab
- SU
- Afdelingsbestyrelser ifm. diverse projekter/opgaver/udfordringer
- OB-formandskab
- Styregrupper (afd. 9 og 33)
- Kulturcenter
- Ekstraordinære afdelingsmøder
- Mfl.

Det kan sige MEGET kort sagt – **uden beboerdemokrater intet GB.**

I bestræbelserne på at sikre et højt vidensniveau, har der løbende over året været udsendt en række nyhedsbreve.

AB har fået fremsendt 6 nyhedsbreve over året, med fokus på beslutninger og anden information fra OB-møderne, samt status på de økonomiske gevinster i 2020-planen.

Beboerne har fået fremsendt 3 nyhedsbreve over året, og der kommer endnu et inden sommerferien.

Det er vores opfattelse at det udsendte materiale er en god mulighed for at holde både beboere og AB orienteret om hvad der sker i OB og i GB generelt.

Der skal lyde en tak for samarbejdet til alle bestyrelser for året der er gået, og vi glæder os til det kommende års mange spændende opgaver og udfordringer, som vi håber vi i fællesskab kan løse til glæde for GB og vores beboere.

3. Målsætningsprogram for Glostrup Boligselskab

a. Målsætningsprogram 2016-2019

Glostrup Boligselskabs nuværende målsætningsprogram for 2016-2019 har overskriften "Beboerne i centrum", og omfatter følgende 5 temaer:

1. Det gode liv i forstaden
2. Den forudseende ledelse og administration
3. De engagerede medarbejdere
4. Et levende beboerdemokrati
5. Et bæredygtigt boligselskab

Ovenstående forventes evalueret i forår 2020.

b. Målsætningsprogram 2020-2022

I forbindelse med udarbejdelse af oplæg til målsætningsprogram 2020-2022, nedsatte OB et målsætningsudvalg. På OB-mødet den 25. oktober 2018, blev det besluttet, at afdelingsbestyrelserne skulle have mulighed for at melde ind med deltagere til udvalget. Det resulterede i følgende udvalgsdeltagere:

- Martin Gjøll, afd. 32
- Susanne W. Petersen, afd. 9
- Steen Thomsen, formand afd. 31, Gadager
- Peter Madsen, formand afd. 29, Stenager

- Johnny Petersen
- Claus Krag

Udvalgets forslag til målsætningsprogram blev forelagt og godkendt af OB på mødet den 4. april 2019.

Målsætningsprogrammet for 2020-2022 har følgende 5 overskrifter og indhold:

1. GB vil vedligeholde og udvikle beboerdemokratiet

I GB ønsker vi at styrke beboerdemokratiet. Det vil vi gøre ved at løfte kvaliteten i videns- og kompetenceniveauet i afdelingsbestyrelserne, samt tænke nye måder for fællesskaber ind i beboerdemokratiet. Dette skal naturligvis ske i tråd med den digitale udvikling, men fortsat med fokus på at viden og information er for alle

2. GB vil sikre en effektiv og målrettet organisation, samt en god og eftertragtet arbejdsplads

I GB ønsker vi at fastholde en god service overfor vores beboere. Det gøres ved at holde fokus på personlig kontakt og god betjening, og samtidig arbejde for at effektivisere, som allerede er vedtaget i 2020-planen. Her er et vigtig parameter at fastholde, uddanne og inddrage vores medarbejdere, samt at kunne tiltrække relevante kompetencer

3. GB vil arbejde for et trygt miljø, en grøn profil og gode og sunde boliger

Tryghed i afdelingerne er essentielt og skal have fokus. Vi vil fortsat prioritere miljø- og energirigtige tiltag, i både boliger, drift og administration. GB skal arbejde med bæredygtighed som grundprincip, kombineret med målet om et sundt og godt indeklima.

4. GB vil bygge nyt og renovere - med omtanke og respekt

GB skal være en markant aktør når der skal bygges nye almene boliger i Glostrup Kommune. Uanset om der er tale om nybyggeri eller renovering, vil udgangspunktet være omtanke mht. materialevalg, bæredygtighed, holdbarhed og ikke mindst økonomisk ansvarlighed, kombineret med respekt for både udtryk og anvendelse.

5. GB vil være synlig, engageret og samarbejdsorienteret overfor eksterne aktører

GB er og skal være et selvstændigt boligselskab. Derfor skal vi fortsat spille en vigtig rolle i og omkring byudvikling af Glostrup Kommune, således vi som samarbejdspartner kan tilbyde de boliger, der er behov for og der efterspørges. GB skal fastholde og udbygge nære relationer lokalt, således vi sikrer os gode og stabile samarbejdspartnere og partnerskaber. Dette gælder også ift. den almene branche generelt og ikke mindst til aktører indenfor byggeri, indkøb, rådgivning osv. Vi ser forslaget til målsætningsprogram for 2020-2022 som en ambitiøs men opnåelig målsætning, som er afstemt ift. 2020—plan, byggeri/renovering, beboere, beboerdemokrati, medarbejdere og ikke mindst - set i lidt større perspektiv – samfundets krav til og fokus på miljø og klima m.v.

Derfor vil vi gerne opfordre repræsentantskabet til at bakke op om forslaget, således vi har en klar profil og fælles overordnet målsætning for de kommende år.

4. Tilretning af vedtægterne

GB's vedtægter blev senest tilrettet i 2010. Siden da, er normalvedtægterne, dvs. de vedtægter, som man som minimum skal inddrage i en boligorganisations vedtægter, blevet tilrettet af flere omgange.

På seneste ordinære repræsentantskabsmøde 25. juni 2018 var der en række forslag til ændringer til vedtægterne. Det mundede ud i nedsættelse af et udvalg, som dels skulle tilrette vedtægterne ift. normalvedtægterne og dels skulle forholde sig til de forslag, som blev stillet på repræsentantskabsmødet.

Vedtægtsudvalget bestod af Jesper Weidick, afd. 9, Peter Madsen, afd. 29, Ole Aarøe, afd. 8, Stine Andersen, afd. 30, Søren Heick, afd. 32, samt Johnny Petersen og Claus Krag.

Undervejs i arbejdet med ændring af vedtægterne, modtog udvalget modtaget en række input fra beboerdemokratiet, som alle blev drøftet i udvalget.

Rettelserne til vedtægterne blev forelagt OB på mødet den 4. april 2019. Her besluttede OB, at "mindretalsbeskyttelsen" mht. 2 faste medlemmer til hvert af de tidligere driftsområder, skulle ud af vedtægter. Begrundelsen herfor er, at arbejdet med at få selskabet til at arbejde og ikke mindst tænke som ét selskab forstyrres, hvis der fastholdes en opdeling i to driftsområder.

Bestyrelsen besluttede desuden, at såfremt vedtægtsændringerne bliver godkendt på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2019, skal der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, som alene skal arbejde med et forslag til en ny og mere fair fordeling af repræsentanterne (§5).

Dette forslag skal godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, således ændringen er gældende fra og med næste ordinære repræsentantskabsmøde i 2020.

En enig bestyrelse opfordrer derfor repræsentantskabet til at godkende forslag til ændringer af vedtægterne.

5. Nøgletal og økonomisk status

OBS: Afsnit tilføjes efter godkendelse af regnskabet for 2018.

6. Målsætning 2019/2020

For det kommende år, har OB følgende målsætning:

Bestyrelsens strategidokument

OB's vigtigste arbejdsredskab, er Strategidokumentet. Det danner grundlag for det arbejde, som OB har ansvaret for at løse, hvordan man løser det og hvor man skal hen. Strategidokumentet vil løbende blive evalueret og i givet fald tilrettet, således den samlede bestyrelse arbejder ud fra kendte og afstemte præmisser. Herunder ligger også udvikling af organisationsbestyrelsen, som fokus vil være rettet på samarbejdet internt i bestyrelsen og OB's opgaver/ansvar.

2020-plan

Bestyrelsen vil det kommende år følge de sidste forberedelser til og igangsættelse af 2020-planen tæt. Der er brugt mange ressourcer på at gøre selskabet klar til blandt andet individuel afregning af ydelser, samle drift og beboerservice, omorganisering m.v., og det er vigtigt at vi kommer godt i gang. Det er vigtigt at bemærke, at væsentlige dele af indholdet i 2020-planen, er "nyt territorie" for de fleste, men vi tror på at selskabet er klar 1. januar 2020 og glæder os til at evaluere i 2020.

Nybyggeri

Nybyggeri var også målsætning det seneste år, og det vil det formentlig være de kommende, da alt tyder på, at der snart åbnes op for nye almene boliger i Glostrup Kommune. Derfor vil vi fortsat efterleve strategidokumentet, hvor nybyggerier er et væsentligt element. Bestyrelsen vil derfor sikre, at selskabet fastholder en tæt dialog med Glostrup Kommune, for derved at være godt forberedt til at byde ind på aktuelle og relevante projekter.

Renoveringer

Renovering har ligeledes været en målsætning det seneste år. Helhedsplanen i afd. 9 nærmer sig sin afslutning, men nye er på vej i afd. 33 og afd. 37. Derfor er det fortsat en målsætning, at helhedsplanerne og de øvrige større og mindre renoveringer lever op til den kvalitet, som vores beboere efterspørger og som skal sikre lang levetid og lave driftsudgifter, kombineret med fokus på miljø og klima, samt høj beboerinddragelse.

Slutteligt vil vi gerne ønske alle en rigtig god sommer, og vi ser frem til et konstruktivt og spændende repræsentantskabsmøde den 11. juni 2019.

På vegne af bestyrelsen

Bitten Matthiesen

Formand

Aktivitetsliste - organisationsbestyrelsen og administrationen

Opdateret den 22. maj 2019

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Projekt afd. 49 – renovering af fællesarealerne.	01.05.2017	<p>Der er nedsat et udvalg bestående af Kurt Arve Jensen, Hanne Nielsen, Peter Madsen samt Johnny Petersen. Udvalget har været på besigtigelse i afdelingen og der er aftalt nogle forbedringer der skal indhentes tilbud på.</p> <p>Der er indhentet tilbud og der skal snarest indkaldes til møde i udvalget.</p> <p>Indretningsarkitekten har fået til opgave og beregne pris på pilotprojekt med maling af felter samt inventar til fællesarealerne. Endvidere modtager vi en samlet pris på maling af alle fællesarealer samt indretning af fællesrum.</p> <p>Der er nu udført prøvelfelter på fællesarealerne og der skal træffes beslutning omkring det videre forløb. Behandles på OB mødet den 5.4.2018.</p> <p>Det blev aftalt, at bestyrelsen blev indkaldt til besigtigelse af fællesarealerne. Det skete torsdag den 21. juni kl. 17.30. Projektet er sat i bero.</p>	<p>22.02.2018</p> <p>05.04.2018</p> <p>07.06.2018</p> <p>30.08.2018</p>	JP	17.000,-	
Projekt afd. 50 – Opdeling af strømforbrug i boligerne.	01.05.2017	<p>Bestyrelsen har besluttet, at det skal undersøges om det er muligt at adskille strømmen, så den enkelte beboer selv afregner strømforbrug i deres bolig. Der indhentes tilbud på dette.</p> <p>Emnet skal behandles på et kommende møde.</p> <p>Der er indhentet tilbud på ovenstående og det har vist sig, at det er alt for dyrt.</p> <p>Afventer udvikling omkring bymidten.</p>		JP		
2020 plan	29.08.2017	<p>2020 planen blev godkendt på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 2. oktober 2017.</p> <p>Informationsmøde blev holdt den 16. 2017 november hvor planen blev præsenteret og drøftet med alle afdelingsbestyrelser.</p> <p>Folder om 2020-plan er omdelt fredag den 23. november 2017.</p>		CLK		

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
		<p>Der er udsendt nyhedsbrev fra administrationen til beboerne fredag den 22.12.2017.</p> <p>Der holdes ekstraordinært bestyrelsesmøde onsdag den 03. 01.2018 omkring 2020 planen.</p> <p>Der var enighed om, at strategidokumentet der blev udarbejdet af bestyrelsen i forbindelse med ansættelse af ny direktør skulle tages i brug og samskrives med de nye punkter der fremkom på mødet d. 3.1.2018. Det tilrettede strategidokument behandles på bestyrelsesmødet den 30.1.2018.</p> <p>Er på dagsorden d. 5.4.2018.</p> <p>Det blev enstemmigt vedtaget, at maskinparken først afhændes efter vintersæson 2028/2019. Driften er i gang med udarbejdelse af udbud på vinterberedskab.</p> <p>Akutordningen forløber godt og vi får kun positive tilbagemeldinger.</p> <p>Vinterberedskabet har været i udbud og det blev FMT A/S der vandt udbuddet.</p> <p>Vinterberedskabet er taget retur, så det er vores egen medarbejdere der står for vinterberedskabet. Der vil blive blive forhandlet en lokalaftale omkring vinterberedskabet for næste sæson og der er indgået en midlertidig aftale med medarbejderne.</p> <p>Der er ved at blive udarbejdet et oplæg på ombygning af driftskontoret i Hvissinge, så det kan anvendes til handicapbolig. Kommunen er interesseret i at indgå en åremålsleje på boligen.</p>	<p>22.02.2018</p> <p>05.04.2018</p> <p>06.07.2018</p> <p>30.08.2018</p> <p>30.11.2018</p> <p>24.01.2019</p>			
Afd. 37, Egeskoven	11.12.2017	<p>Projektafdelingen med Morten i spidsen er i gang med gennemgang af skader til indberetning til byggeskade-fonden. Omhandler facadeplader der revner, badeværelsesgulve hvor fuger forsvinder og hvor der er løse stifter på gulvene, bæring på ståltrapper der tærer. Herefter indberettes skaderne til byggeskade-fonden.</p> <p>Projektafd. har været til møde m. afdelingsbestyrelsen omkring dette og der er aftalt en plan for det videre forløb. Der har været holdt møde med rådgiverne og det ser ud som om der er udfordringer med konstruktionen, hvilke kan være</p>	22.02.2018	JP		

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Grøn Fond	10.01.2018	<p>årsag til revner på badeværelserne samt facadebeklædningen. Der arbejdes på et notat til landsbyggefonden og der holdes møde med rådgiverne den 14. marts.</p> <p>Projektet/skaderne er indberettet til Landsbyggefonden og byggeskade-fonden.</p>	30.11.2018	JP		
Målsætningsprogram	25.10.2018	<p>Alle afdelinger har fået bevilliget 300.000 af Grøn Fond. Følgende afdelinger har pt. søgt og fået godkendt midler i Grøn Fond:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gadager 300.000 kr. LED udebelysning Lillendalsvej 166.875 kr. udsugningsventilatorer Birke-/Bøgeskoven 294.375 kr. LED udebelysning Lindeskoven 300.000 kr. LED udebelysning Stenager 261.375 kr. LED udebelysning Granskoven 300.000 kr. LED udebelysning. Stadionkvarteret 300.000 kr. LED udebelysning 	<p>22.02.2018</p> <p>25.10.2018</p> <p>24.01.2019</p> <p>04.04.2019</p>	CLK		
		<p>Der er nedsat et udvalg til udarbejdelse af ny oplæg til målsætningsprogram for 2020-2022.</p> <p>Følgende er valgt:</p> <p>Susanne W. Petersen og Martin Gjøøl fra organisationsbestyrelsen.</p> <p>2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.</p> <p>Claus Krag og Johnny Petersen fra administrationen</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at udvalget ser ud som følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Steen Thomsen, afd. 31, ➢ Peter Madsen, afd.9. ➢ Martin Gjøøl, OB ➢ Susanne W. Petersen, OB ➢ Claus Krag, adm. ➢ Johnny Petersen, adm. <p>Der har været holdt møde i målsætningsudvalget mandag den 25. februar 2019.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har godkendt målsætningsprogrammet på mødet den 4. april 2019 og herefter fremlægges det til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2019.</p>	06.12.2018			
			04.04.2019			

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Vedtægtsudvalg	25.10.2018	<p>Repræsentantskabsmødet besluttede at nedsætte et vedtægtsudvalg og følgende er valgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Peter Madsen afd. 29 ➤ Søren Heick afd. 32 ➤ Jesper Weidick afd. 9 ➤ Ole Aarøe afd. 8 ➤ Stine Andersen afd. 30 ➤ Claus Krag og Johnny Petersen fra adm. <p>Der har været holdt møde i vedtægtsudvalget mandag den 4. marts 2019.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har med få ændringer godkendt oplægget til vedtægtsændringer på mødet den 4. april 2019 og herefter fremlægges det til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2019.</p>	25.10.2018	CLK		
Glostrup Net	24.01.2019	Der er endnu ikke en aftale med Glostrup Net omkring administrationsaftale, samt hvilke opgaver Glostrup Boligselskab skal løse for Glostrup Net.	04.04.2019	CLK		

Bilag 3f

Driftsrapport med nyt fra afdelingerne

Bestyrelsesmøde den 22. maj 2019

Afdeling	Beskrivelse af aktivitet
1, Ndr. Ringvej	Vi er i gang med at oprette belægningsarealer og etablere nye terrasser i henhold til markvandringsnotat.
6, Gyvelvej/Brøndbyvestervej	Der er opstartet byggeplads i forbindelse med faldstamme projekt i afdeling 6. I den forbindelse er der pr. 13. maj 2019 lukket for varmen. Efter afslutning af markvandringen er der blevet igangsat renovering af kældertrapper. Arbejdet er nu udført.
8, Hovedvejen	Projektet vedrørende udskiftning af faldstammer og stitstrøge samt badeværelse vil blive sendt i urafstemning i løbet af juni måned. Inden urafstemningen vil der den 13. juni 2019 blive afholdt et informationsmøde for beboerne. Der er nu kommet tilmeldinger på parkeringspladserne foran beboerservice på Bryggergårdsvej. (kun den ene side mod GB) Indtil videre har det ikke givet problemer i forhold til at finde en parkeringsplads.
9, Stadionkvarteret	Opretning af stensætninger og belægningskanter er i gang. Beplantning på Skellet er igangsat og der er igangsat klargøring til beplantning på Brinken. Bege dele efter helhedsplanen. Der har været brand i skraldeskuret på Brinken 17. Forsikringen er i gang med at se på sagen. Der har været afholdt urafstemning i forbindelse med valg af hegn til gavlejlighederne. Valget blevet et komposit vedligeholdelsesfrit hegn, som den enkelte lejer selv skal betale for. Vi er i gang med at udskifte koldt og varmtvandsledning i jorden til Sportsvej 20-22 pga. af brud.
20, Rødkælkevej	Der arbejdes stadig på teknisk opretning. Der bliver holdt ekstraordinært afdelingsmøde den 29. maj i forlængelse af afdelingsregnskabsmødet. Rødkælkevej har fået en stor fin svævebane, som børnene er rigtig glade for. I juni vil der blive renset ventilation. Beboerne er varslet.
28, Lillendalsvej	Robotplæneklipper er sat i drift. Der er igangsat udskiftning af nedslidt tagpap på ejendommen.
29, Stenager	I forbindelse med molokkerne, har der været gennemgang med Glostrup Forsyning vedrørende placering af de resterende molokker i afdelingen.
30, Granskoven	Prøvebadeværelse udføres fra den 3. juni 2019. Alt udendørsbelysning er nu skiftet til LED med støtte fra Grøn Fond.
31, Gadager	Vi arbejder på at få færdiggjort asfaltprojektet. Entreprenørens arbejde lever ikke helt op til forventningerne. Vi udskyder maling af vinduer og arbejder i stedet for på et projekt med udskiftning af vinduer.
32, Lindeskoven	Facaderenoveringen pågår stadig og forventes afsluttet efter tidsplanen. Der er kommet et krav på 5 mio. kr. fra entreprenøren. Dette er afvist af GB. Og fuldstændig urimeligt. Der arbejdes med Glostrup Forsyning om placering af de resterende molokker i afdelingen. Grundlaget skal være klar til afdelingsmødet i september.
33, Birke-/Bøgskoven	Vi er i gang med vurdering af, om de maskiner der er installeret i fællesvaskeriet, er passende i forhold til forbruget. Vi har registreret 52 lejermål der skal have udskiftet de bløde fuger på badeværelserne. Arbejdet bliver sat i gang i maj/juni 2019.
37, Egeskoven	Vi arbejder på et forslag om at ændre vedtægterne i grundejerforeningen, så generalforsamlingen i grundejerforeningen kommer til at ligge efter afdelingsmødet. Formålet er at beboerne kan stille forslag på afdelingsmødet, som herefter kan medtages på generalforsamlingen i grundejerforeningen.
49, Stenager 6, ældreboliger	

Afdeling	Beskrivelse af aktivitet
50, Bryggergårdsvej ungdomsboliger	-
HvissingeNet	Der har været afholdt generalforsamling den 9. maj 2019. Der var fremmøde fra 24 husstande og budgettet blev enstemmigt godkendt.
GlostrupNet	Der er endnu ikke fastlagt dato for generalforsamling.

NOTAT/ BYGHERRE

503-001 / 001 STADIONKVARTERET/HELHEDSPLAN

DATO 13-05-2019

TELEFONSAMTALE

MØDE

/ 111

DELTAGERE

Vedr. GB/ Statusrapport #14 - maj 2019

OVERORDNET STATUS pr. d.d.

=====
 Det overordnede billede vi tegnede med Statusrapport # 13, er uændret.

Oversigt over antal afleverede lejligheder: Se Bilag 1/ Afleveringsstade pr. 10. maj 2019

*

ad Ventilation - med baggrund i de tilbagevendende uafklarede problemer med etableringen af ventilationsanlæg, har der være afholdt Sjernemøde, med deltagelse af: GB, bygherrerådgiver, arkitekt-og ingeniørrådgiverne, entreprenører. På mødet blev det aftalt, at der tages stikprøver af ventilationskanalerne for at undersøge om der er bygggestøv m.m i kanalerne. Prøvetagning er opstartet og det forventes at der forligger prøvesvar ultimo juni. Yderligere er der aftalt, at der skal afholdes beboercaféeer i august måned. På caféerne vil beboerne fra alle etaper, få mulighed for at stille spørgsmål til rådgiverne omkring funktion og brug m.m. af ventilationen.

ETAPE 01

=====
 1 års-mangelafhjælpning - Er afsluttet.

ETAPE 02

=====
 1 års-mangelafhjælpning - Er afsluttet.

I forlængelse af den reklamation vedr. opgangsdøre, der blev fremsendt til E&P, har entreprenøren arbejdet på at dørene kommer til at fungere korrekt. Der er forsat en tvist omkring 6 døre som ikke er afklaret.

ETAPE 03

=====
 UDFØRELSE - afsluttet og afleveret (FG 100%)

KVALITET/ INDHOLD - ingen ændringer.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID - ingen ændringer

Proces for 1 års-gennemgang i E03 pågår. Byggeskadefonden har udført deres gennemgang, og deres rapport afventes.

Rådgiverne udføres deres 1 års-gennemgangen i uge 26

Den officielle 1 årsgennemgang afholdes den 02.07.2019 og der vil blive opstartet udbedring af konstaterede mangler fra uge 35-36. Der vil blive udsendt varslinger omkring dette særskilt.

ETAPE 04

=====

UDFØRELSE - afsluttet og afleveret (FG 100%)

KVALITET/ INDHOLD – ingen ændringer siden sidst.
M.h.t. Murværket, kan det oplyses, at der pågår en drøftelse med E&P om udbedringer, med baggrund i den rapport der er blevet udarbejdet af Teknologisk Institut. Der er aftalt prøve på udbedring med entr. som afventer udførelse og besigtigelse af rådgiver og Bygherre.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID – Der pågår færdiggørelse af udvendige arbejder som græssåning oprydning m.m. Med hensyn til området ved Sportsvej 61 arbejdes der på, at etablerer p-pladser, hvorfor reetablering ikke opstartet i dette område

ETAPE 05

=====

UDFØRELSE - pågår (FG pr. 10.05.2019 90 %)

KVALITET/ INDHOLD - ingen ændringer siden sidst.

ØKONOMI – ingen ændringer siden sidst.

TID – Den samlede aflevering er aftalt til den 12.06.2019

Arbejderne forløber som forventet. Lejlighederne i opgang 10, 12, 14 og 16 er afleveret. Øvrige områder vil blive afleveret sideløbende med lejlighederne.

ETAPE 06 & 6a

=====

UDFØRELSE 06 - afsluttet og afleveret (FG 100%)
UDFØRELSE 06A - (FG 100 %)

KVALITET/ INDHOLD – ingen ændringer.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID – Svalegangsprojektet er afleveret som aftalt
Der pågår færdiggørelse af udvendige arbejder som græssåning oprydning m.m.

Anders Holst Jensen

BILAG 1. STAX_Afleveringsstade_20190510

Afleveringsstade: Antal lejl

Etaper, færdiggørelsesgrad og Pct.:

Etape 1	Boligtype	Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Tilgængelighed	120	120	100%
	Sammenlægning	18	18	100%
	Modernisering	114	114	100%
	I Alt	252	252	100%
Etape 2	Boligtype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Sammenlægning	44	44	100%
	Modernisering	148	148	100%
	I Alt	192	192	100%
Etape 3	Boligtype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Tilgængelighed	108	108	100%
	Sammenlægning	18	18	100%
	Modernisering	27	27	100%
	I Alt	153	153	100%
Etape 4	Boligtype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Tilgængelighed	48	48	100%
	Sammenlægning	24	24	100%
	Modernisering	152	152	100%
	I Alt	224	224	100%
Etape 5	Boligtype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Tilgængelighed	96	48	50%
	I Alt	96	48	50%
Etape 6	Boligtype, Antal lejl	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Modernisering	168	168	100%
	I Alt	168	168	100%
Total	Boligtype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %	
	Alle typer	1085	1037	96%

Udvendingt forløb er gennemsnitligt 2-3 mdr senere afleveret, ift. oplyste indiv. afleveringer

Udskudte arbejder ifbm. indiv. afleveringer ikke medtaget i pct angivelsen

STADIONKVARTERET OVERORDNET ØKONOMIOVERSIGT

DATO. 09.10.2018

Rev.: 2019.05.01

ETAPE 1			
Skema B			265.194.607
Kontraktsum	178.930.582		
Projektilkøb	4.735.349		
Affald	1.724.176		
Diverse	661.613		
Tillægsaftaler	57.749.612		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	243.801.332	243.801.332	
ETAPE 2			
Skema B			201.701.528
Kontraktsum	170.364.147		
Affald	803.209		
Tillægsaftaler	15.634.874		
Ekstra opsat skur	165.900		
Beboertilvalg	683.339		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	187.651.469	187.651.469	
ETAPE 3			
Skema B			179.426.264
Kontraktsum	179.426.262		
Øvrige/indeksering			
Tillægsaftaler	-1.445.371		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	177.980.891	177.980.891	
ETAPE 4			
Skema B			229.411.670
Kontraktsum	205.345.217		
Tillægsaftaler	8.855.127		
Øvrige/indeksering			
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	214.200.344		
Kendte yderligere	0		
Forventet yderligere	0		
Total	214.200.344	214.200.344	
ETAPE 5			
Skema B			88.908.145
Kontraktsum	89.012.904		
Tillægsaftaler	7.656.551		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	96.669.455		
Kendte yderligere	960.000		
Kendte ekstraarbejder			
Forventet yderligere	110.000		
Varmesagen	0		
Reelining	0		
Total	97.739.455	97.739.455	
ETAPE 6			
Skema B			59.445.300
Kontraktsum	59.200.000		
Tillægsaftaler	3.022.704		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder	62.222.704		
Kendte yderligere	0		
Forventet yderligere	0		
Total	62.222.704	62.222.704	

CBK 1/5-19 - Incl. Kommende foreløbige TA10

CBK 1/5-19 - Incl. Kommende foreløbige TA05

CBK 1/5-19 - Incl. Kommende foreløbige TA05

ETAPE 6 A				
Skema B				6.169.620
Kontraktsum		5.435.316		
Tillægsaftaler		205.918		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		5.641.234		
Kendte ekstraarbejder		0		
Forventet yderligere		300.000		
Total		5.941.234	5.941.234	
Sum skema B				1.030.257.134
Sum forventet			989.537.429	
VARME:				
Etape 1		7.348.267		
Etape 2		5.477.094		
Etape 3		4.148.309		
Etape 4		5.920.585		
Etape 5		0		
Etape 6		0		
Varme i alt		22.894.255	22.894.255	
Sum forventet incl. Varme			1.012.431.684	

CBK 1/5-19 - Incl. Kommende foreløbige TA01

Estimat

15. maj 2019

Sagsnummer: 13414-12
Int.: CLR/mahb

RAPPORTERING OM HELHEDSPAN FOR STADIONKVARTERET NR. 4

1. Kuben Managements fokus siden sidste rapportering om Stadionkvarterets helhedsplan

Følgende er fjerde rapportering fra Kuben Management vedrørende Stadionkvarterets helhedsplan. Seneste rapportering blev aflagt 1. februar 2019.

Kuben Management har siden sidste rapportering haft særligt fokus på følgende:

- Betaling af regninger for ca. 54 mio. kr.
- Dialog med realkreditinstitutter om Hjemtagelse af lån for etape 4, etape 6 og etape 6a
- Dialog med Landsbyggefonden om afklaring af støtteomfang og reguleringskonto
- Dialog med BRFKredit om restfinansiering i etape 1 og etape 2
- Møde med totalrådgiver om entreprenørens indeksregulering
- Møde med entreprenør om afklaring af indeksregulering
- Opgørelse af indtægter fra forbedringsforhøjelser som følge af helhedsplanen pr. etape
- Opgørelse af udgifter til tomgang
- Etablering af ny procedure for bogføring i byggesagen for betalinger foretaget af Glostrup Boligselskab
- Flytning af udgifter vedr. restindskud og indtægter vedr. beboertilvalg til drift.
- Afstemning af byggesagens mellemregning med Glostrup Boligselskab

- Opgørelse af byggebalance pr. 31.12.2018 til aflæggelse af driftsregnskab for 2018
- Løbende dialog med Glostrup Boligselskab
- Afklaring af aftaler med totalrådgiver om tekniske byggeregnskaber
- Mødeaktiviteter med sagens interessenter

Kuben Managements overordnede opgaver fremadrettet:

- Restudbetaling af realkreditlån ift. bevillinger fra LBF og Glostrup Kommune
- Afklaring af finansieringsskitse, driftsstøtte og huslejestøtte fra Landsbyggefonden
- Håndtering af lånehjemtagelse
- Evt. genåbning af byggekreditter i etape 1 og etape 2
- Adskillelse af byggekreditter etape 6 og etape 6a
- Opgørelse og fordeling af projekteringskredit
- Udarbejdelse af forsinkede byggeregnskaber for etape 1 og etape 2
- Forberedelse af byggeregnskab til etape 3
- Udarbejdelse af digitale revisormapper for etaperne
- Løbende rapportering til ledelsen i Glostrup Boligselskab
- Møde med revisor om overordnede forhold for alle etaper samt aflevering af byggeregnskaber for etape 1 og etape 2

2. Ledelsesrapportering

Følgende rapportering skal give ledelsen i Glostrup Boligselskab et overblik over den fysiske helhedsplan for afd. 9 Stadionkvarteret.

Rapporteringen opdeles i tre hovedsektioner:

- Pkt. 3 Status for renoveringsprojektet
- Pkt. 4 Status for udarbejdelse af byggeregnskaber
- Pkt. 5 Status på finansieringen

3. Status for renoveringsprojektet

3.1 Projektstatus

Etape 1

Etapen blev afleveret 1. marts 2017.

Mangeludbedring efter 1-års gennemgang er afsluttet.

Etape 2

Etapen blev afleveret 10. oktober 2017.

Mangeludbedring efter 1-års gennemgang er afsluttet.

Etape 3

Etapen blev afleveret 5. juli 2018.

Udarbejdelse af svigteftersynsrapport fra byggeskadefonden pågår.
1-års gennemgang forventes afholdt i sommeren 2019.

Etape 4

Etapen blev afleveret 6. marts 2019.

1-års gennemgang forventes afholdt i april 2020.

Etape 5

Etapen har en færdiggørelsesgrad på 80 % pr. 1. april 2019.

Etapen forventes afleveret 12. juni 2019.

Etape 6

Etapen blev afleveret 6. marts 2019.

1-års gennemgang forventes afholdt i februar 2020.

Etape 6a

Etapen blev afleveret 26. marts 2019.

1-års gennemgang forventes afholdt i januar 2020.

Byggepladsen

Byggeplads og skurvogne på Stubben forventes ryddet primo juni 2019. Der er etableret en mindre byggeplads ved etape 5 (Diget 2-16) til resterende arbejder.

3.3 Myndighedsforhold

I det følgende rapporteres om forhold, hvor eksempelvis Glostrup Kommune og miljømyndigheder er involveret i byggeprojektet.

Etape 1

Ingen aktuelle punkter.

Etape 2

Ingen aktuelle punkter.

Etape 3

Ingen aktuelle punkter.

Etape 4

Ingen aktuelle punkter.

Etape 5

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6a

Ingen aktuelle punkter.

3.4 Økonomi

For den samlede helhedsplan er der pr. 15. maj 2019 følgende nøgletal:

<i>Specifikation</i>	<i>Kr. inkl. moms</i>
Samlet budget iht. tilsagn	1.591.027.775
Samlet forbrug	1.527.212.701
Restbudget	63.815.074

3.5 Andre forhold

I det følgende rapporteres om forhold, som har økonomisk og/eller tidsmæssig betydning for renoveringsprojektet.

Etape 1

Ingen aktuelle punkter.

Etape 2

Ingen aktuelle punkter.

Etape 3

Ingen aktuelle punkter.

Etape 4

Efter renovering er murværket flere steder præget af udfældninger, slør og mørtelrester omkring fuger. Afklaring med Enemærke & Petersen omkring udfaldskrav og udbedring af murværk pågår.

Etape 5

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6a

Ingen aktuelle punkter.

Generelt

Ventilation

En del beboere har oplevet forskellige gener fra boligernes nye ventilationssystem, herunder støj- og trækgener, tør luft, utilstrækkeligt sug eller indblæsning af støv i boligerne. Der pågår forsøg med regulering af ventilationsanlæg i 2. etape, hvor der pt. er målt en række forbedringer og opsamlet konkrete erfaringer.

Der udarbejdes et FAQ-ark til beboeromdeling snarest og ultimo august 2019 afholdes tre aftener med beboercafé omkring løsning af udfordringer med ventilation med deltagelse af rådgivere og driftsfolk.

Dertil udfører SBMI undersøgelse af, om støv i ventilationssystemet er et generelt problem. Undersøgelsen består af visuel kontrol i 10 % af boligerne og prøveudtagning til analyse i 5 % af boligerne.

Elevatore

Der har været flere driftsforstyrrelser og højere driftsudgifter end forventet til Stadionkvarterets nye elevatorer.

Der pågår afklaring med elevatorleverandøren (Thyssenkrupp) om ansvar for løsning af problematikken.

4. Status for udarbejdelse af byggeregnskaber

Glostrup Boligselskab har aftalt med LBF at der aflægges byggeregnskab pr. etape såvel som et samlet skema C for helhedsplanen. Derudover er etape 6a oprettet som en selvstændig renoveringsstøttesag i LBF, hvortil der udarbejdes selvstændigt byggeregnskab og skema C.

Kuben Managements indledende arbejde vedrørende byggeregnskaber er at skabe overblik over hidtidig bogføring i Glostrup Boligselskab, at skabe overblik over byggekreditter, oprette byggesagen i Kubens økonomisystem samt indhente bilag og dokumentation.

Kuben Management har tilvejebragt 95 % af indhentningen af bilag hos Glostrup Boligselskab. Bilagene er nu digitalt indscannede samt sat i system efter etape og udgiftstype. Dette materiale skal senere overleveres til revisor ifm. revision af byggeregnskaberne.

Der pågår stadig gennemgang af de indhentede bilag for at afklare, hvilke udgifter som kan henføres direkte til de enkelte etaper samt hvilke udgifter der skal fordeles med fordelingsnøgler. Vi er ca. 75 % færdige med dette arbejde.

Kuben Management er ligeledes i gang med at forfatte et notat omhandlende fordelingen af genhusningsudgifter i hhv. støttede og u støttede arbejder. Notatet udarbejdes i samarbejde med Leif Ingersholm, og er stort set færdigt.

For etape 1 og etape 2 pågår afstemning af totalrådgiverens (JJW) kontraktsummer og ekstraarbejder i samarbejde med vore kolleger, der håndterer dette.

Afstemning af entreprenørens fakturering (E&P) for etaperne 1 og 2 er tilendebragt.

Glostrup Boligselskab er i færd med at udarbejde en samlet opgørelse over "tomgangsleje" i forbindelse med genhusningsboligerne. Opgørelsen skal indeholde de enkelte lejemål fordelt på måneder de har været i brug i forbindelse med genhusningen (revisionskrav skal afklares på møde med revision).

Der pågår ligeledes afklaring af kontraktforhold ift. beregning af indeksreguleringen af enterprisesummen. Den indtil videre udbetalte indeksregulering er af parterne aftalt som en acantobetaling og metode til selve beregningen af indeksreguleringen skal aftales med E&P. Der er afholdt møde med E&P og JJW for afklaring indeksregulering den 9. april 2019 og 15. maj 2019. Næste møde er aftalt den 11. juni 2019.

Med reference til det ovenfor anførte, har vi for nærværende ikke et overblik over den forventede færdiggørelse af byggeregnskaber for de enkelte etaper. Især

Etape	KM - bemærkning	Revision	Kommune	Landsbyggefonden
E1	Udarbejdelse af byggeregnskab pågår			
E2	Udarbejdelse af byggeregnskab pågår			
E3	Ej opstartet			
E4	Ej opstartet			
E5	Renovering pågår			
E6	Ej opstartet			
E6a	Ej opstartet			

5. Status på finansiering

I tabellen nedenfor er de hjemtagne realkreditlån opgjort pr. etape i støttede og ustøttede lån. Af tabellen fremgår også den byggelånsgevende bank for hver etape.

Etape	Realkreditinstitut	Hjemtagne støttede lån (Hovedstol kr.)	Hjemtagne ustøttede lån (Hovedstol kr.)	Byggelånsgevende Bank	Bemærkning
E1	BRFkredit	266.967.000	119.085.000	Nordea	
E2	BRFkredit	86.878.000	175.590.000	Nordea	
E3	Nykredit	172.934.000	103.359.000	Nordea	
E4	Realkredit DK	141.334.000	108.546.000	Danske Bank	
E5	Realkredit DK			Danske Bank	
E6	Nykredit			Nordea	
E6a	Nykredit			Nordea	

Afklaring af løbende støtte med LBF

Der har været en løbende dialog mellem Glostrup Boligselskab og Landsbyggefonden (LBF) omkring supplerende løbende støtte fra LBF vedrørende de ustøttede arbejder, idet der på de ustøttede arbejder (gruppe 3 arbejder) forventes en overskridelse af disse arbejder i størrelsesordenen ca. kr. 500 mio.

Ledelsen i Glostrup Boligselskab har før sommerferien 2018 været til møde i LBF, og på dette møde tilkendegav LBF, at sagen skulle løses. Der er iværksat en udarbejdelse af en prognose for udviklingen af "Reguleringskontoen" i afdelingen, og det er med LBF aftalt, at denne prognose danner baggrund for den videre dialog om den løbende driftsstøtte fra LBF.

Kuben Management fremsendte den 18. januar 2019 notat til LBF med henblik på drøftelse af løsning for finansiering af ustøttede merarbejder i forhold til det oprindelige skema A-tilsagn. Notatet indeholdte prognose for reguleringskonto samt oversigt over øgede driftsudgifter for drift og vedligeholdelse af nye elevatorer og ventilationssystemer.

I besvarelsen anførte LBF, at de skulle bruge nogle supplerende oplysninger. Disse oplysninger er efterfølgende indhentet og fremsendt til LBF den 21. februar 2019.

Der er aftalt et nyt møde med LBF mandag den 27. maj 2019