

Budgetkontrol pr. 31/8 2019 - Selskab 100

	Regnskab 1/1-31/12 2018	Forventet resultat 1/1-31/12 2019	Budget 1/1-31/12 2019	Afvigelse
Ordinære udgifter				
Konto:				
501 Bestyrelsesvederlag	142.021	145.000	147.000	-2.000
502 Mødeudgifter m.v.	362.141	377.600	387.000	-9.400
511 Personaleudgifter	12.397.026	11.636.807	11.450.000	186.807
Personaleudgifter - ekstern	-782.107	-789.807	-718.000	-71.807
513 Kontorholdsudgifter	1.519.506	1.689.000	1.680.000	9.000
514 Lokaleudgifter	632.150	642.000	673.000	-31.000
515 Afskrivninger	566.451	468.000	702.000	-234.000
516 Særlige aktiviteter	86.295	90.000	154.000	-64.000
521 Revision	387.288	400.000	361.000	39.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	15.310.771	14.658.600	14.836.000	-177.400
531 Tilskud afdeling	3.983.952	0	0	0
532 Renteudgifter/kurstab	1.578.815	580.000	410.000	170.000
Renteudgifter til afdeling	734.498	700.000	600.000	100.000
533 Henlæggelser dispositionsfonden	22.530.034	24.307.000	24.100.000	207.000
540 Samlede ordinære udgifter	44.138.070	40.245.600	39.946.000	299.600
541 Ekstraordinære udgifter	2.682.212	0	0	0
550 Udgifter i alt	46.820.282	40.245.600	39.946.000	299.600
551 Overskud	0	305.400	0	305.400
560 Udgifter i alt inkl. overskud	46.820.282	40.551.000	39.946.000	605.000
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	9.688.302	9.903.000	9.814.000	-89.000
Administrationsbidrag, ekstern	270.816	354.000	335.000	-19.000
602 Gebyr	1.632.662	1.430.000	1.508.000	78.000
603 Renteindtægter	2.381.840	1.340.000	1.010.000	-330.000
604 Bidrag dispositionsfonden	22.530.034	24.307.000	24.100.000	-207.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	2.451.942	3.217.000	3.179.000	-38.000
607 Diverse	3.984.152	0	0	0
610 Samlede ordinære indtægter	42.939.748	40.551.000	39.946.000	-605.000
611 Ekstraordinære indtægter	2.666.366	0	0	0
620 Indtægter i alt	45.606.113	40.551.000	39.946.000	-605.000
621 Underskud	1.214.168	0	0	0
630 Indtægter i alt inkl. underskud	46.820.282	40.551.000	39.946.000	-605.000

Afdeling	%-regulering	Gennemsnits m ² leje	Opsamlet over-/underskud +/-	Bemærkning
1 - Ndr. Ringvej/Vestervej - Oprindelige	4,07%	557,33 kr.	364.764 kr.	
1 - Ndr. Ringvej/Vestervej - Byfornyede	6,92%	673,84 kr.	"	
1 - Ndr. Ringvej/Vestervej - Ældreboliger	1,42%	1.127,78 kr.	"	
6 - Brøndbyvestervej/Gyvelvej	9,98%	782,40 kr.	200.134 kr.	Overgår til individuel vandafregning pr. 1/1-2020
8 - Hovedvejen/Bryggergårdsvej	0,00%	505,14 kr.	222.634 kr.	
9 - Stadionkvarteret	0,52%	801,36 kr.	4.550.903 kr.	Overgår til individuel vandafregning pr. 1/1-2020
16 - Institution Vestervang	-6,17%	889,56 kr.	89.814 kr.	
18 - Institution Ærtebjergvej	5,10%	840,31 kr.	33.682 kr.	
20 - Rødkællevej	3,60%	651,92 kr.	1.327.558 kr.	
28 - Lilliendalsvej	5,44%	1.155,02 kr.	109.284 kr.	
29 - Stenager	0,00%	916,14 kr.	16.367 kr.	
30 - Granskoven	2,94%	867,77 kr.	463.087 kr.	
31 - Gadager	0,00%	790,48 kr.	125.798 kr.	
32 - Lindeskoven - Familieboliger	1,41%	927,06 kr.	310.016 kr.	
32 - Lindeskoven - Ungdomsboliger	1,38%	737,00 kr.	"	
33 - Birke-/Bøgeskoven - Familieboliger	0,00%	916,46 kr.	360.103 kr.	
33 - Birke-/Bøgeskoven - Ungdomsboliger	0,00%	600,00 kr.	"	
37 - Egeskoven	3,34%	918,98 kr.	90.702 kr.	
38 - Sydvestvej	6,33%	1.193,65 kr.	-53.680 kr.	Underskud afvikles indenfor 5 år
49 - Ældreboliger Stenager 6	-1,55%	1.160,24 kr.	61.187 kr.	Overgår til individuel vandafregning pr. 1/1-2020
50 - Bryggergårdsvej/ungdomsboliger	0,00%	1.089,12 kr.	-103.504 kr.	Tilskud fra dispositionsfonden på kr. 51.000



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 hovedindsættelse 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 regnskabslementer 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 fraflytterrestancer, 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 attestation/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 regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har boligorganisationens ledelse over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabets 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-anvendelse 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. Gæsternetværk 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, persondatalovgivning, 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

Afviselserne 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 administrationsydelserne prisfastsættes 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 besparelses tiltag, 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 renteafkast 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 arbejdsrapport 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 Landsbyggefondens, at der officielt kun skal indsendes ét samlet byggeregnskab, når den samlede renovering er afsluttet med en opdeling af støttede og ustøttede arbejder.

Landsbyggefondens har pr. 1. januar 2016 givet tilsagn om huslejestøtte og driftslån til helhedsplanen. Tilsagnet medfører, at de løbende indbetalinger fra Landsbyggefondens og boligorganisationen skal henlægges til en reguleringskonto for helhedsplanen. Derudover har afdelingen modtaget fritagelse for betaling af udmortiserede ydelser til egen dispositionsfond og delvis fritagelse for betaling af G-indskud til Landsbyggefondens. 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 væsentligt 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 overskrivelser 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 overskrivelser 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 Gjøl

Mette Frydenlund

Eva Nørgaard Wojtala

Hanne Nielsen

Knud Kristiansen

Christina Kvist



VEDTÆGTER FOR GLOSTRUP BOLIGSELSKAB

**Vedtægtsudvalgets udkast til reviderede
vedtægter for Glostrup Boligselskab
oktober 2019**

Tekst med **gul farve** tilføjes i vedtægterne

Tekst med **rød farve** fjernes i vedtægterne

Vedtægter for Glostrup Boligselskab

Kapitel 1 Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Glostrup Boligselskab

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Glostrup Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2 Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

Kapitel 3 Boligorganisationens ledelse Repræsentantskabet

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og repræsentanter for hver afdeling, jf. § 11 og 14. En afdeling med indtil 100 husstande har 3 repræsentanter. Større afdelinger har yderligere 2 repræsentanter for hver påbegyndt antal af 300 husstande udover de første 100. Fra hver boligafdeling vælges 1 medlem fra afdelinger med indtil 50 boliger. I større afdelinger vælges herudover 1 medlem for hvert påbegyndt antal 100 boliger ud over 50 boliger.

De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 2) Valg af revisor.
- 3) Organisationens byggepolitik.
- 4) Grundkøb.
- 5) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.
- 7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.

8) Ændring af vedtægterne.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.

2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

3) Grundkøb.

4) Iværksættelse af nyt byggeri.

5) Nedlæggelse af en afdeling.

6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 18, stk. 2.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

1) Valg af dirigent.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

6) Valg af revisor.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

Stk. 3. Indstilling af kandidater til organisationens bestyrelse kan foretages af ethvert medlem af repræsentantskabet.

Stk. 4. Ved valg af beboerrepræsentanter til organisationens bestyrelse, jf. § 11, stk. 1 skal det sikres, at af de syv pladser må ingen af de to driftsområder være repræsenteret med mindre end to pladser.

§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelse ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 11, stk. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet.

Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 9. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. En protokol Der optages et kort beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 11. Bestyrelsen består af 11 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 7 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Herudover vælges eller udpeges 2 medlemmer vælger eller udpeger Glostrup Kommunalbestyrelse, 1 medlem af Glostrup kommunalbestyrelsen af dennes midte.

Endeligt Endvidere vælges to medlemmer af henholdsvis de administrative medarbejdere og ejendomsfunktionærerne, 1 medarbejder medarbejdervalgt medlem, som er ansat i boligorganisationen.

Endeligt udpeges 1 medlem af organisationsbestyrelsen, med særlig interesse for og indsigt i de områder, som falder inden for Glostrup Boligselskabs formålsparagraf jf. vedtægternes §3, samt kan tilføre selskabet viden og kompetencer, som kan medvirke til opfyldelse af selskabets målsætningsprogram. Det udpegede medlem udpeges for en 2-årig periode og må ikke være bosiddende i Glostrup Boligselskab.

Samtidig med valg og udpegning af medlemmer 1 bestyrelsesmedlem fra henholdsvis Glostrup Kommunalbestyrelse og medarbejderne, vælges og udpeges personlige 1. suppleanter for hver af disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.

- 2) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 4. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegnings kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder **en af de personligt 1. suppleant og efterfølgende 2. suppleant valgte suppleanter.**

Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder **den pågældendes 1. suppleant.** Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegnings af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes **når et bestyrelsesmedlem har varigt forfald med fuld stemmeret når et medlem er forhindret i at deltage i et møde i organisationens bestyrelse.** Dette sker uanset fraværets varighed. Ved fravær af det særligt udpegede medlem, indkaldes beboervalgt suppleant.

Stk. 7. Beboervalgte 1. og 2. suppleant, 1. suppleant for det kommunalt udpegede og 1. suppleant for medarbejdervalgte medlem, har mulighed for at deltage i organisationsbestyrelsens møder som observatører med taleret, dog ikke under lukkede punkter. Dette foregår under samme love og erklæringer om fortrolighed som almene valgte medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 78. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, leje-fastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1.

Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en **forretningsfører eller en direktør.** Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for **forretningsføreren eller direktøren** kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationens og dens afdelinger forpligtes ved underskrift **enten** af den samlede bestyrelse **eller** af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med **forretningsføreren eller direktøren** **hvis en sådan er ansat eller i dennes fravær vicedirektøren.** Organisationens bestyrelse kan meddele direktøren **en forretningsfører**, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Direktøren – og eventuelt særligt udpegede ledende medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 5 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol Der optages et kort beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4 Afdelingernes ledelse Afdelingsmødet

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 16, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet).

Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet (undtagelse herfor, se §17 stk. 3) eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 16, stk. 3, træffer anden beslutning.

Stk. 6. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 18, stk. 3, 5. pkt.

§ 15. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

§ 16. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen og administrationen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Der kan ikke stemmes med fuldmagt. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. En protokol Der optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 6. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende

afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde. Afdelingen afholder selv udgifter forbundet hermed.

Afdelingsbestyrelsen

§ 17. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse, dog minimum 3 medlemmer. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Hvis andet ikke besluttet består afdelingsbestyrelsen af formanden samt 2 medlemmer i afdelinger med indtil 100 husstande. I større afdelinger kan afdelingsmødet beslutte, at der vælges yderligere højst 2 medlemmer for hvert påbegyndt antal af 300 husstande udover de første 100. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 2. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Med mindre andet besluttet af afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 5, vælges formanden for afdelingsbestyrelsen særskilt, dog vælger den første afdelingsbestyrelse formand af sin midte. Hvert andet år afgår formanden, men genvalg kan finde sted. Hvis formanden afgår i valgperioden, kan afdelingsbestyrelsen konstituere sig med en ny formand af sin midte, uanset om formanden vælges af afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen. Dennes funktionsperiode begrænses til tiden indtil næste ordinære afdelingsmøde, hvor der vælges ny formand.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer vælges for en periode på 2 år. Hvert år afgår halvdelen af medlemmerne, men genvalg kan finde stede.

Afgangsordenen for samtlige valgte medlemmer bestemmes ved lodtrækning og ellers efter den rækkefølge, hvori medlemmerne er valgt.

Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 5. På afdelingsmødet vælges mindst 1 suppleant til afdelingsbestyrelsen for en periode på 1 år. Afgår et medlem af afdelingsbestyrelsen i valgperioden, indtræder suppleanten og sidder det afgåede medlems periode ud.

§ 18. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 8. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens beboere efter reglerne i § 16, stk. 4.

§ 19. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 4. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 7. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5 Valg af revisor

§ 20. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6 Årsregnskab

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger følger kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 22. Hvis der er ansat en **forretningsfører eller** direktør, forelægger denne udkast til årsregnskab for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en **forretningsfører eller** direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 23. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7 Likvidation

§ 24. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget ved beslutning på ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 9. november 2019.

Det bekræftes hermed, at ovenstående vedtægter er gældende for Glostrup Boligselskab.

Bitten Matthiesen
Formand

Martin Gjøf
Næstformand

Claus Krag
Direktør

Aktivitetsliste - organisationsbestyrelsen og administrationen

Opdateret den 15. oktober 2019

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Projekt afd. 49 – renovering af fællesarealerne.	01.05.2017	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. Der er indhentet tilbud og der skal snarest indkaldes til møde i udvalget. 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. Der er nu udført prøvefeiter på fællesarealerne og der skal træffes beslutning omkring det videre forløb. Behandles på OB mødet den 5.4.2018. 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.	22.02.2018 05.04.2018 07.06.2018 30.08.2018	JP	17.000,-	
Projekt afd. 50 – Opdeling af strømforbrug i boligerne.	01.05.2017	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. Emnet skal behandles på et kommende møde. Der er indhentet tilbud på ovenstående og det har vist sig, at det er alt for dyrt. Afventer udvikling omkring bymidten.		JP		
2020 plan	29.08.2017	2020 planen blev godkendt på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 2. oktober 2017. Informationsmøde blev holdt den 16. 2017 november hvor planen blev præsenteret og drøftet med alle afdelingsbestyrelser. Folder om 2020-plan er omdelt fredag den 23. november 2017.		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 vinterberedsskab.</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 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>Kommunen har trukket sig og driftskontoret tages med ind under helhedsplanen med henblik på ombygning til bolig.</p> <p>Der har været holdt 5 dialogmøder omkring ydelsesaftalen og det var i afdeling 9, 29, 30, 31 og 33. Møderne forløb godt, men der var en meget grov og negativ tone fra beboerne på et af møderne.</p> <p>Alle ydelsesaftaler er godkendt på afdelingsmøderne.</p> <p>Afd. 31 har reduceret for kr. 390.000 kr. i forhold til driftens oplæg. Det svare til 1.040 mandetimer mindre.</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> <p>23.07.2019</p>			

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning															
Afd. 37, Egeskoven	11.12.2017	<p>Projektafdelingen med Morten i spidsen er i gang med gennemgang af skader til indberetning til byggeskadefonden. Omhandler facadeplader der revner, badeværelsesgulve hvor fuger forsvinder og hvor der er løse stifter på gulvene, bæringer på ståltrapper der tærer. Herefter indberettes skaderne til byggeskadefonden.</p> <p>Projektafd. har været til møde m. afdelingsbestyrelsen omkring dette og der er aftalt en plan for det videre forløb.</p> <p>Der har været holdt møde med rådgiverne og det ser ud som om der er udfordringer med konstruktionen, hvilke kan være 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 byggeskadefonden.</p> <p>Vi har modtaget et afslag fra byggeskadefonden (BSF) på vores henvendelse vedr. udfordringerne der er på bygningerne i Egeskoven. Grundlæggende fra BSF er, at der er en 20 års regel og hvis den overskrides, så dækker forsikringen i BSF ikke længere.</p> <p>I maj 2007 blev nogle af de bygningsmæssige udfordringer anmeldt til BSF, men de blev ikke godkendt som en byggeskade på dette tidspunkt. I mellemtiden er udfordringerne er blevet forværret og der er kommet flere ting til og da Egeskoven er et forsøgsbyggeri, så mener vi ikke, at afdelingen eller selskabet skal stå med disse udgifter. Derfor har vi rettet henvendelse til BSF igen med henblik på en omdannelse af deres beslutning. Vi fik endnu et afslag og derfor rykker vi Landsbyggefonden for svar, så der kan komme fremdrift på sagen.</p>	<p>22.02.2018</p> <p>30.11.2018</p> <p>23.07.2019</p>	JP																	
Grøn Fond	10.01.2018	<p>Alle afdelinger har fået bevilliget 300.000 af Grøn Fond. Følgende afdelinger har pt. søgt og fået godkendt midler i Grøn Fond:</p> <table border="1" data-bbox="1228 1075 1388 1612"> <tr> <td>Gadager</td> <td>300.000 kr.</td> <td>LED udebelysning</td> </tr> <tr> <td>Lilliendalsvej</td> <td>166.875 kr.</td> <td>udsugningsventilatorer</td> </tr> <tr> <td>Birke-/Bøgeskoven</td> <td>294.375 kr.</td> <td>LED udebelysning</td> </tr> <tr> <td>Lindeskoven</td> <td>300.000 kr.</td> <td>LED udebelysning</td> </tr> <tr> <td>Stenager</td> <td>261.375 kr.</td> <td>LED udebelysning</td> </tr> </table>	Gadager	300.000 kr.	LED udebelysning	Lilliendalsvej	166.875 kr.	udsugningsventilatorer	Birke-/Bøgeskoven	294.375 kr.	LED udebelysning	Lindeskoven	300.000 kr.	LED udebelysning	Stenager	261.375 kr.	LED udebelysning	<p>22.02.2018</p> <p>25:10.2018</p> <p>25:10.2018</p> <p>25:10.2018</p>	JP		
Gadager	300.000 kr.	LED udebelysning																			
Lilliendalsvej	166.875 kr.	udsugningsventilatorer																			
Birke-/Bøgeskoven	294.375 kr.	LED udebelysning																			
Lindeskoven	300.000 kr.	LED udebelysning																			
Stenager	261.375 kr.	LED udebelysning																			

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
		Granskoven 300.000 kr. LED udebelysning. Stadionkvarteret 300.000 kr. LED udebelysning Egeskoven 46.600 kr. Vandbehandlingsanlæg Granskoven FH 50.000 kr. Varmestyring mv. Stenager FH 50.000 kr. Varmestyring mv. Rødkællevej 300.000 kr. LED belysning	24.01.2019 04.04.2019 22.05.2019 26.08.2019 26.08.2019 26.08.2019			
Vedtægtsudvalg	25.10.2018	Repræsentantskabsmødet besluttede at nedsætte et vedtægtsudvalg og følgende er valgt: <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. Der har været holdt møde i vedtægtsudvalget mandag den 4. marts 2019. 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. Repræsentantskabet har besluttet, at der skal nedsættes et nyt udvalg der skal kigge på fordelingen af repræsentanter. Der er nedsat et nyt udvalg bestående af: Søren Heick, Peter D. Madsen, Allan Larsen, Jesper Weidick, Claus Krag og Johnny Petersen.	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.	24.01.2019	CLK		

Bilag 6d
Driftsrapport med nyt fra afdelingerne
Bestyrelsesmøde den 31. oktober 2019

Afdeling		Beskrivelse af aktivitet
1, Ndr. Ringvej		Fugning af gavlen ved Ndr. Ringvej 16 er igangsæt.
6, Gyvelvej/Brøndbyvestervej		Projektet forventes færdigt den 1. november 2019 i lejemålene. Kælderene forventes færdige den 1. december 2019. Der har været store udfordringer med underleverandører vedr. respekten for lejers inventar, oprydning og færdiggørelse til tiden. Erhvervslejemeålene har også været medvirkende til, at tidsplanen ikke er overholdt. Dette er pga. åbningstider og kunder m.m.
8, Hovedvejen		Der er indgået rådgiverkontrakt med Kuben, og der er i uge 41 og 42 foretaget forregistreringer i boligerne. Renovering forventes at foregå i perioden marts - oktober 2020 (vinduesudskiftning i boligerne starter op i maj 2020).
9, Stadionkvarteret		Vi er i gang med reetablering af de grønne områder efter helhedsplan 2015 i etaperne 3-4-5-6. Arbejdet med ændring af udvendigt lys fra Pl-rør til Led er igangsæt og forventes afsluttet i januar 2020. Placering af molokker ved Diget 2-16 er blevet godkendt af Vestforbrændingen, og materiale er sat i ordre. Byggeansøgning er fremsendt til kommunen. Etablering af Led lys i kælderen i etape 1 er igangsæt.
20, Rødkælkevej		Byggeudvalget har afholdt det første møde den 8. oktober 2019, og det forløb rigtig godt. På mødet blev det afklaret, hvilke forventninger der er til rådgiverne, og der blev udarbejdet en plan for møder frem til udbudsprojekt. Afdelingen har valgt at forøge deres beholdning af hjertestartere.
28, Lilliendalsvej		-
29, Stenager		Placering af molokker er blevet godkendt af Vestforbrændingen og materiale er sat i ordre. Byggeansøgning er fremsendt til kommunen. Fugning omkring el-skabe på trappetårne er igangsæt, da det har haft en god effekt i pilotforsøget. Der er indkaldt til møde med rådgiver vedrørende løsning på kuldebroer omkring gulv og sokkelisolering. Der vil samtidig blive vurderet fremtidig vedligeholdelse vedrørende beklædning (vedligeholdelsesfrit materiale).
30, Granskoven		Rådgiver er ved at udarbejde udbudsmateriale på badeværelsesrenoveringen.
31, Gadager		Der er blevet monteret Lagur anlæg og beboerne har modtaget information.

Afdeling	Beskrivelse af aktivitet
32, Lindeskoven	Der er blevet afholdt afleveringsforretning på facaderenoveringen. Der er mindre fejl og mangler der udestår. Tilbage står forhandling omkring projektets endelige økonomi.
33, Birke-/Bøgeskoven	Johnny har været til møde i Landsbyggefonden vedrørende helhedsplanen. Der var positiv tilbagemelding.
37, Egeskoven	Der er afholdt generalforsamling i GF Egeskoven den 21. oktober 2019.
49, Stenager 6, ældreboliger	-
50, Bryggergårdsvej ungdomsboliger	-
HvissingeNet	-
GlostrupNet	Der er generalforsamling den 28. november 2019.