



# BERETNING

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs  
arbejde 2023-2024



**GLOSTRUP  
BOLIGSELSKAB**

Glostrup Boligselskab  
Bryggergårdsvej 2 B  
2600 Glostrup  
Telefon 43 962886

[www.gb.dk](http://www.gb.dk)

## Indholdsfortegnelse:

### 1. Indledning

### 2. Ydre påvirkninger

- a. Effektivisering af driften i den almene boligsektor
- b. Helhedsplan for bymidten i Glostrup

### 3. Årsstatus for 2023-2024

- a. Målsætningsprogram 2020 - 2023
- b. Bestyrelsesarbejdet i det forgangne år
- c. Helhedsplaner og større renoveringer
- d. Nybyggeri i Glostrup Boligselskab
- e. Økonomi
- f. GB's 80-års jubilæum
- g. Medarbejdere

### 4. Fokusområder i 2024-2025

- a. Målsætninger for 2024-2026
- b. Samarbejds møder
- c. Styrke fællesskaber, bekæmpe ensomhed og fremme demokratisk deltagelse for en bedre trivsel i vores almene boliger
- d. Gå forrest i bæredygtighed ved at reducere CO2-udledning, fremme biodiversitet og stille grønne krav i byggeri og drift
- e. Optimering af driften og samarbejdet med afdelingerne
- f. Samskabelsesprojekt – m. foreningen Ligeværd
- g. Vedligeholdelseskatalog
- h. Nybyggeri - Glostrup Boligselskab
- i. Forsat styrkelse af samarbejdet med Glostrup Kommune
- j. Helhedsplaner og større renoveringer
- k. Aktivitetshuset i Hvissinge
- l. Henlæggelser
- m. Renovation

Glostrup Boligselskab  
Bryggergårdsvej 2 B  
2600 Glostrup  
Telefon 43 962886

[www.gb.dk](http://www.gb.dk)

# 1. Indledning

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2023 til juni 2024.

På det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. juni 2023 blev Allan Larsen, Rødkælkevej genvalgt som formand for 2 år.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Stadionkvarteret  
 Jesper Weidick, Stadionkvarteret  
 Michael Justesen, Stadionkvarteret

Følgende blev valgt som suppleanter:

Heidi Rømer Brandt, Granskoven 1. suppleant  
 Torben Sørensen, Rødkælkevej 2. suppleant

**Herefter er bestyrelsens sammensætning pr. 10. juni 2023**

	<b>Periode</b>
Formand Allan Larsen, Rødkælkevej	2023-2025
Næstformand Kurt A. Jensen, Gadager	2022-2024
Bestyrelsesmedlem Mette Jensen, Gadager	2022-2024
Bestyrelsesmedlem Susanne W. Petersen, Stadionkvarteret	2023-2025
Bestyrelsesmedlem Jesper Weidick, Stadionkvarteret	2023-2025
Bestyrelsesmedlem Michael Justesen, Stadionkvarteret	2023-2025
Kommunalt udpeget Annette N. Thomsen	kommunalvalg
Kommunalt udpeget Gert Jensen	kommunalvalg
Medarbejderrepræsentant Simon M. Christiansen	2025
Medarbejderrepræsentant Claus Hansen	2025
1. suppleant Heidi Rømer Brandt, Granskoven	2024
2. suppleant Torben Sørensen, Rødkælkevej	2024

Den 4. januar 2024 blev der afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde idet daværende formand Allan Larsen ønskede at fratræde posten som formand for Glostrup Boligselskab.

På mødet blev Lars Pastoft, Hovedvejen valgt som ny formand frem til 2025.

Af bestyrelsesmedlemmer blev Heidi R. Brandt, Granskoven valgt.

Camilla V. Damsgaard, Ndr. Ringvej blev valgt som 1. suppleant og Allan Larsen, Rødkælkevej blev 2. suppleant.

Den samlede bestyrelse ser pr. d.d. ud som følgende:

Sammensætning	Navn	Periode
Formand	Lars Pastoft, Hovedvejen	2024-2025
Næstformand	Kurt A. Jensen, Gadager	2022-2024
Bestyrelsesmedlem	Mette Jensen, Gadager	2022-2024
Bestyrelsesmedlem	Susanne W. Petersen, Stadionkvarteret	2023-2025
Bestyrelsesmedlem	Jesper Weidick, Stadionkvarteret	2023-2025
Bestyrelsesmedlem	Michael Justesen, Stadionkvarteret	2023-2025
Bestyrelsesmedlem	Heidi R. Brandt, Granskoven	2024-2024
Kommunalt udpeget	Annette N. Thomsen	kommunalvalg
Kommunalt udpeget	Gert Jensen	kommunalvalg
Medarbejderrepræsentant	Simon M. Christiansen	2025
Medarbejderrepræsentant	Claus Hansen	2025
1. suppleant	Camilla V. Damsgaard, Ndr. Ringvej	2024
2. suppleant	Allan Larsen, Rødkælkevej	2024

## 2. Ydre påvirkninger

### a) Effektiviseringer af driften i den almene sektor

Effektivisering af driften i den almene boligsektor er en naturlig del af arbejdet i hverdagen, fordi driftsudgifterne over en årrække har været steget mærkbart. Høje driftsudgifter resulterer i høje huslejer, hvilket sætter beboernes økonomi under pres.

I 2021 blev indgået en ny effektiviseringsaftale mellem de tre parter (KL og BL - Danmarks Almene Boliger) og i denne omgang skal sektoren i perioden 2020 til 2026 realisere driftsbesparelser for 1,8 mia. kr. hvoraf de kr. 300 mio. skal komme fra energi effektivisering.

For at understøtte sektorens effektiviseringsarbejde etablerede regeringen i 2015 en Effektiviseringsenhed, der er beliggende i Social- og Boligstyrelsen.

Effektiviseringsenheden har i samarbejde med sektoren udviklet en avanceret benchmark metode, der bruges til at beregne effektivitetstal for alle landets almene afdelinger.

Disse tal indgår i boligorganisationernes styringsrapporter og viser, hvem der har stort effektiviseringspotentiale, og hvem der har mindre.

Effektiviseringsenhedens benchmark er tilgængelige bl.a. via den almene styringsplatform, tvillingeværktøjet og formidles herudover gennem BL-kredsmøder, konferencer, bilaterale møder mv.

Det er også muligt at rette henvendelse til Effektiviseringsenheden og få udarbejdet en rapport med en given organisations effektivitetstal.

Foruden at lave effektivitetstal indsamler og videreformidler effektiviseringsenheden viden om bedste praksis således, at mindre effektive afdelinger kan lære af de mest effektive.

Glostrup Boligselskab arbejder målrettet med udbud af indkøbsaftaler for derved at opnå de bedste priser. Det omhandler indkøb af varer, maskiner, tjenesteydelser og energioptimeringer mv. Her kan eks. nævnes at der via udbud af forsikringer er opnået en samlet besparelsen på kr. 375.000. En øget digitalisering vil forsat være et vigtigt værktøj i forbindelse med effektivisering samt til at skabe overblik over optimeringsmuligheder for selskabet.

## b) Helhedsplan for bymidten i Glostrup

Glostrup Kommune har tidligere besluttet at igangsætte en helhedsplan for bymidten, som indbefatter Rådhusparken der en del af udviklingen af bymidten.

Ejendommen afd. 50, Bryggergårdsvej 1A og 2A ejes af Glostrup Boligselskab og indgår i en større kabale i Rådhusparken.

Projektet for Rådhusparken blev præsenteret på et borgermøde den 24. november 2022, og organisationsbestyrelsen besluttede efterfølgende, at indstille til et repræsentantskabsmøde, at sælge ejendommen afd. 50, Bryggergårdsvej 1A og 2A til Glostrup kommune. Salget blev vedtaget

på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. februar 2023.

Glostrup Kommune har principgodkendt købet af Bryggergårdsvej 1A og 2A.

Projektet har ændret karakter idet projektet i første omgang er skrinlagt og derfor skal organisationsbestyrelsen overveje hvilke fremtidigt tiltag der skal gøres i forhold til ungdomsboligerne på Bryggergårdsvej 1A og 2A.

Det er aftalt med Glostrup kommune, at de 31 ungdomsboligerne på Bryggergårdsvej 1A og 2A flyttes til et nybyggeri i Hvissinge nærmere betegnet Fuglestien, hvor der også opføres erstatningsboliger for de kommunale opgangsfællesskaber på Toftevej og Vestervej. Det er også aftalt, at der suppleres med et antal familieboliger. Byggeriet forventes opstartet ultimo 2025.

## 3. Årsstatus for 2023 - 2024

### Årsstatus for Glostrup Boligselskab i år 2022 - 2023

#### a. Målsætningsprogram 2020-2023

Repræsentantskabet har godkendt et målsætningsprogram som har 5 overordnede målsætninger. Bestyrelsen vil sikre en løbende opfølgning på gennemførelse af indholdet i målsætningsprogrammet samt en afrapportering til afdelingsbestyrelserne. Bestyrelsen arbejder målrettet med de enkelte målsætninger, og informeres på organisationsbestyrelsesmøderne om fremgang og opfyldelse af punkterne.



#### Hovedpunkter:

##### Målsætning 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.

### **Målsætning 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.

### **Målsætning 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.

### **Målsætning 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.

### **Målsætning 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.

Der har været arbejdet med alle 5 målsætninger i 2023 som fremgår af forvaltningsrevisionen.

## **b. Bestyrelsesarbejdet i det forgangne år**

### *Beboerdemokratiet*

Organisationsbestyrelsen arbejder på at skabe stærkere tilknytning mellem afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og administrationen, for derved at opnå bedre synergi og forståelse for både beslutninger og ikke mindst sikre en bedre forventningsafstemning parterne imellem. Samarbejdsudvalget er et af midlerne hvor sparring og input til udvikling af selskabet drøftes. Samarbejdsudvalget består af 2 medlemmer fra hver afdelingsbestyrelse, 3 medlemmer fra organisationsbestyrelsen, afdelingskonsulenter samt den administrativ ledelse i boligselskabet.

I den almene sektor sker al bestyrelsesarbejde på frivillig basis. Det bevirker, at ca. 90% af det beboerdemokratiske arbejde sker efter "arbejdstid". Det beslaglægger mange timer om aftenen

i løbet af året og kræver derfor stor forståelse af både familie, og i mange tilfælde, også fra arbejdspladsen.

I øjeblikket er der valgt afdelingsbestyrelser i de fleste afdelinger, som alle bidrager aktivt til deres egen afdelings udvikling og dermed Glostrup Boligselskab som helhed.

### *Driftsorganisation og projekter*

For at sikre et optimalt ressourceforbrug og en god service sker der løbende tilpasning i driften. Glostrup Boligselskab har opdelt drift i boligafdelingerne og projekter. Der er ansat en driftschef som varetager den daglige drift af ejendomsfunktionærer, afdelingskonsulenter, synsteam servicemedarbejdere og administrative driftsfolk. Forvaltningschefen varetager alle større projekter, helhedsplaner og beboerklagenævns sager.

### *Aktiviteter - aktivitetshuset i Hvissinge*

I 2023-2024 har der været en nedgang i aktiviteter, og der arbejdes på at udnytte kapaciteten i aktivitetshuset fuldt ud. Aktivitetshuset er et stort hus med mange muligheder. Pt. er der følgende aktiviteter: Stavgang, Bankospil, "De morgenfriske" og håndarbejde. Lokalerne benyttes også til afdelingsmøder og medarbejdermøder.



Aktivitetshuset Paraplyen i Hvissinge

### *Målsætningsprogram*

I 2024 skal der foreligge et nyt målsætningsprogram for selskabet og arbejdet er igangsat. Målsætningsudvalget består af 3 OB-medlemmer, 1 afdelingsbestyrelsesmedlem, driftskordinator og direktør.

Det nye målsætningsprogram er udarbejdet og bliver behandlet på repræsentantskabsmødet i juni 2024.

### *Samarbejdet med Glostrup Kommune*

Formandskabet og direktøren holder forsat løbende møder med borgmesteren, kommunaldirektøren og direktøren for Teknik og Miljø omkring optimering af samarbejdet. Der har været afholde møde omkring styringsdialogen med kommunen.

### *Ny hjemmeside - GB*

Administrationen er ved at lægge sidste hånd på en ny hjemmeside. Hjemmesiden skal være mere brugervenlig, dvs. der bliver færre "klik" for at komme frem til det man søger. Hjemmesiden igangsættes i sidste del af 2024.

### *Samskabelsesprojekt - Foreningen Ligeværd*

Der er nedsat en styregruppe som overordnet skal guide og udvikle pilotprojektet. Styregruppen består af følgende 5 medlemmer.

#### Foreningen Ligeværd:

Mogens Mathiesen

#### Organisationsbestyrelsen GB:

Mette Jensen

#### Glostrup Kommune:

Johan Kroesen

#### Afdelingsbestyrelsen i Stadionkvarteret:

Merete Møldrup

#### Glostrup Boligselskab:

Johnny Petersen

Projektet er opstartet den 1. marts i "byggekantoret" i Stadionkvarteret og løber over en periode på 2-3 år. Byggekantoret er den tidligere prøvelejlighed fra helhedsplanen.

### *Fiber i alle afdelinger*

TDC er nu færdig med at etablere fiber i de fleste af boligafdelinger samt i de kommunale afdelinger som Glostrup Boligselskab administrerer for kommunen. Nu glæder afdelingerne sig til at høste stordriftsfordelene.

### *Vedligeholdelseskatalog*

Glostrup Boligselskab arbejder forsat med implementering af vedligeholdelseskataloget. Vedligeholdelseskataloget er et redskab til nye beboere, nuværende beboere og medarbejdere. Kataloget har til formål at præcisere hvilken standard boligen og boligens udearealer skal have i forbindelse med indflytning og dermed også ved fraflytning. Afdelingens vedligeholdelseskatalog er godkendt i et par afdelinger.

### *Vagt-/akutordning*

Vores interne vagtordning/akutordning bliver flittigt brugt og medarbejderne leverer en god service til beboerne. Det har skabt mere tryghed hos beboerne, at det er vores egne medarbejdere der håndterer akutordningen. Vores egne medarbejdere har tilmed indsigt i afdelingerne og de udfordringer der kan støde til.



## *Grøn Fond*

Selskabet har i 2016 afsat kr. 5,2 mio. i en Grøn Fond til energitiltag i boligafdelingerne hvor afdelingerne kan søge midler.

Overskuddet i Grøn Fond anvendes til ladebokse.

Hver afdeling kan søge kr. 50.000 til opsætning af ladebokse. Pengene frigives, når boksene er etableret.

Der er 6 afdelinger der til dato har benyttet sig af muligheden.

## *Organisationsbestyrelsen har 6 aktive udvalg:*

### **1) Renovationsudvalg, medlemmer**

- Kurt A. Jensen (formand) – OB, Gadager
- Lars Pastoft – OB, Hovedvejen
- Susanne W. Petersen – OB, Stadionkvarteret
- Per Dalhammer – GB, forvaltningschef

Udvalget arbejder på at finde de rigtige løsninger til affaldshåndtering og sparre med de øvrige boligselskaber i Glostrup Kommune.

### **2) Teknikudvalg, medlemmer**

- Lars Pastoft (formand) – OB, Hovedvejen
- Jesper Weidick – OB, Stadionkvarteret
- Søren Jensen – OB, medarbejderrepræsentant
- Kim Frydendahl – GB, energikoordinator

**Udvalget er nedlagt i 2024.**

### **3) Bæredygtighedsudvalg, medlemmer**

- Kurt A. Jensen (formand) – OB; Gadager
- Claus Hansen - OB (medarbejderrep.)
- Mette Jensen – OB, Gadager
- Katrine Bregnhøj – GB, driftskoordinator

Udpege områder der skal arbejdes med:

1. Sundhed og trivsel - sikre et sundt liv for alle - og fremme trivsel for alle aldersgrupper
2. Bæredygtige byer og lokalsamfund - gør byer, lokalsamfund inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige
3. Ansvarligt forbrug og produktion - sikre bæredygtigt forbrug og produktionsformer
4. Klimaindsats - handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringer og deres konsekvenser
5. Livet på land - beskytte, genoprette bæredygtige økosystemer, standser udpining af jord og tab af biodiversitet.

### **4) Økonomiudvalg, medlemmer**

- Kurt A. Jensen (formand) – OB, Gadager
- Lars Pastoft – OB, Hovedvejen
- Michael Justesen – OB, Stadionkvarteret (udtrådt i 2024)
- Allan Larsen – OB, Rødkælkevej

→ Anja Herringsø – GB, økonomichef

→ Johnny Petersen – GB, direktør

Økonomiudvalget har i samarbejde med administrationen til opgave at gennemgå alle regnskaber og budgetter for selskabet, fællesdriften samt afdelinger uden afdelingsbestyrelser.

Når regnskaber og budgetter er behandlet i økonomiudvalget, udarbejdes der en anbefaling til organisationsbestyrelsen, der træffer den endelige afgørelse.

### 5) Målsætningsudvalg

→ Lars Pastoft – OB; Hovedvejen

→ Jesper Weidick – OB, Stadionkvarteret

→ Simon M. Christiansen – OB, medarbejderrepræsentant

→ Christine Pedersen - AB, Gadager

→ Katrine Bregnhøj – GB, driftskordinator

→ Johnny Petersen – GB, direktør

Udvalget har til opgave at udarbejde et nyt målsætningsprogram omhandlende 2024-2026.

Emnerne i målsætningsprogrammet skal være målbare og programmet skal være en sammenfatning af bestyrelsens strategidokument, bæredygtighed samt kommende målsætninger. Det nye målsætningsprogram skal godkendes på repræsentantskabsmøde den 8. juni 2024.

### 6) Aktiviteter

- Direktøren er ansvarlig for tildeling af lokaletider til aktiviteter samt behandling af ansøgninger om tilskud
- Aktiviteter skal foregå i Glostrup Boligselskabs regi
- Foreningsaktiviteter henvises til Glostrup Kommune og kan ikke holdes i aktivitetshuset
- Ansøgninger vurderes løbende

## c. Helhedsplaner og større reoveringer

Glostrup Boligselskab har stor aktivitet i projektafdelingen i de kommende år.

Det stilles større krav til os som byggeherre.

I forbindelse med den store aktivitet og de øgede krav har det været nødvendigt at opnormere projektafdelingen med endnu en projektmedarbejder.

Boligselskabet har nedsat en styregruppe som inddrages på alle helhedsplaner og større reoveringssager. Styregruppen er bestående af OB- medlemmer, rådgivere og administrative medarbejdere.

### *Helhedsplaner som er under vejs*

→ Granskoven

→ Ndr. Ringvej

→ Gadager

Selskabet har bevilliget midler til forhåndsundersøgelser af bygningerne i ovenstående afdelinger med henblik på gennemførelse af en helhedsplan i afdelingerne. Granskoven er næsten klar til indsendelse til Landsbyggefonden og i de 2 øvrige afdelinger foregår tekniske undersøgelser.

Egeskoven

Egeskoven er opført i 1995 og består af 48 boliger og er beliggende i Hvissinge. Afdelingen er opført som forsøgsbyggeri på stålkonstruktion. Det har vist sig, at bygge- metoden med forholdsvis lette konstruktioner ikke er særlig hensigtsmæssig fordi hele konstruktionen bevæger sig. Renoveringsbudgettet udgør kr. 80,2 mio.

Renovering af Egeskoven er afsluttet og afleveret december 2023. Renoveringen har været udfordret med tidsforskydning og øget økonomi grundet manglende brandsikring ved opførelsen af byggeriet. Desuden blev der fundet opfugtet slagger i alle boliger under gulvene. 6.100 tons slagger er kørt bort til deponi.

Renoveringen er steget med et kr. 30 mio. Den samlede renoverings beløber sig til kr. 110,2 mio.

Birke-/Bøgeskoven

Birke-/Bøgeskoven er opført i 1989-1992 og består af 248 boliger fordelt på 90 boliger i etagehuse på 3 etager og 158 boliger i rækkehuse på 2 etager og er beliggende i Hvissinge. Renoveringen af Birke-/Bøgeskoven har været udskudt af flere omgange og er derfor blevet forsinket 1 år. I forbindelse med helhedsplanen er vaskeri og driftskontor blevet nedlagt og skal omdannes til 3 boliger. (2 stk. 3-rum boliger og 1 stk. 4-rum bolig).

Der etableres 18 ekstra parkeringspladser som skabes ved at nedlægge beplantning ved parkeringsarealerne. Helhedsplanen har udviklet sig gennem årene og fra at have en samlet udgift på kr. 199 mio., er helhedsplanen steget til kr. 299 mio. og efterfølgende reduceret til kr. 264 mio.

Der er nu fundet en entreprenør som starter renoveringen pr. 1. juni 2024. Renoveringen løber over 24 måneder og forventes færdig juni 2026.

Rødkælkevej - renovering

Afdelingen har afsluttet byggesagen "teknisk opretning" som indebærer udskiftning af faldstammer i kældre, nye hovedvandsledninger, nye varmeledninger i kældre, udskiftning af forbindelsesledninger (vand og varme) mellem blokke, udskiftning af radiatorer mod gårdmiljø, CTS-tilslutning af drænpumper, udskiftning af udsugningsventilatorer samt adgangsforhold til varmecentraler. Der var afleveringsforretning juni 2023.

Stenager - renovering

Afdelingen har udfordringer med træk i boligerne (rækkehusene). Utæthederne kommer fra trappetårnet.

Oprindeligt var det planen, at alle 64 trappetårne skulle efterisoleres som også indbefatter soklen indvendigt i gangen. Desuden skulle der opsættes af ny vedligeholdelsesfri beklædning på trappetårnene. Der er nu fundet en anden løsning som er væsentlig billigere.

Stadionkvarteret - renovering

Afdelingen har fået skiftet tagene på Sportsvej 60 og 62. Projektet blev færdigt i juni 2023.

Dalvangen ældrecenter - renovering

Dalvangen har gennemført et projekt med udskiftning af utætte tage. Projektet er afsluttet i april 2024 og arbejdet er forløbet godt.

## d. Nybyggeri i Glostrup Boligselskab

### *Ny administrationsbygning*

Der er behov for at finde et sted hvor vi kan placere en ny administrationsbygning som kan rumme alle medarbejdere. Det medfører, at den nuværende administrationsbygning kan overgå til alm. udlejning evt. som store familieboliger.

### *Ny boligafdeling - Fuglestien*

Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab er blevet enige om opførsel af en ny boligafdeling i Hvissinge området. Nærmere bestemt ved Fuglestien. Der ligger 2 grunde hvoraf den ene er ejet af Glostrup Kommune og den anden ligger under afdeling Rødkælkevej. Her er det planen at opføre ungdomsboliger, opgangsfællesskaber og nogle familieboliger, i alt 94 boliger.

Der er etableret en styregruppen som er i fuld gang med de indledende øvelser omkring tidsplan og proces.

## e. Økonomi

### **Årets resultat i selskabet 2023:**

Årets resultat udviser et underskud på kr. 21.745, som er overført til selskabets arbejdskapital.

### Af årets afvigelser, kan primært fremhæves følgende:

- Højere udgift til bestyrelsesvederlag pga. bevilliget ekstrahonorar
- Højere udgift til fremmed assistance primært grundet behov for køb af ekstern rådgiver i forbindelse med bygge-/vedligeholdelsesprojekter
- Udgift til feriepengetilsvær grundet ændrede hensættelsesregler
- Højere afskrivning på firmabil pga. værditab ved salg
- Udgifter til vurdering af ejendom/grund i forbindelse med evt. kommende byggeri
- Færre administrationsindtægter på antenneforening da der er indgået ny aftale
- Færre indtægter på tilvalgsydelse grundet ændret prisstruktur
- Færre indtægter på byggesagshonorarer primært grundet, at de forventede projekter ikke er igangsat

### Dette modsvares delvist af:

- Færre mødeudgifter end budgetteret
- Færre kontorholds- og lokaleudgifter end forventet
- Færre udgifter til løbende driftsudgifter på firmabil
- Færre personaleudgifter til mærkedage, rekruttering mv.
- Intet tilskud til sommerhus, da dette er solgt i regnskabsåret
- For meget afsat vand- og varmeudgift 2022
- Positivt forrentning /afkast på selskabets midler placeret i kapitalforvaltning samt indestående i bank, imod budgetteret forventet renteudgift/kurstab
- Flere indtægter på ventelistegebyrer end forventet.

### **Arbejdskapital:**

Den disponible del af saldoen udgør herefter kr. 10.874.050 svarende til kr. 3.845 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024 andrager kr. 3.613 pr. lejemålsenhed,

hvorfor afdelingerne i regnskabsåret 2024, ikke vil blive opkrævet et årligt bidrag til arbejdskapitalen, som forventet.

Der er i regnskabsåret ydet følgende tilskud:

IT-investeringer

Afdeling 1, Ndr. Ringvej/Vestervej - Forundersøgelse Helhedsplan Afdeling 32, Lindeskoven - Aktiviteter Paraplyen  
Glostrup Net, Godtgørelse

Grøn Fond

Afdeling 1, Ndr. Ringvej/Vestervej - Ladestandere Afdeling 8,  
Hovedvejen/Bryggergårdsvej - Ladestandere Afdeling 20,  
Rødkælkevej - Ladestandere  
Afdeling 29, Stenager - Ladestandere  
Afdeling 30, Granskoven/Egeskoven - Ladestandere

**Dispositionsfond:**

Afdeling 9, 29 og 32 har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til selskabets dispositionsfond. Afdeling 33 har modtaget fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser, som del af finansieringen af helhedsplanerne. Fritagelsen træder i kraft, når byggesagens skema B er godkendt.

Afdeling 20 har modtaget fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser i 2023 og 2024, som led i tilbagebetaling af tidligere ydet særstøtte lån fra Landsbyggefonden.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med kr. 863.484.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør herefter kr. 18.656.170, svarende til kr. 6.596 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024 andrager kr. 6.602 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne vil blive opkrævet et årligt bidrag til dispositionsfonden i regnskabsåret 2024.

Den bundne del af dispositionsfonden er forøget med kr. 2.089.765 i regnskabsåret, svarende til et øget indestående på egen trækingsret.

Der er i regnskabsåret ydet følgende tilskud:

Afdeling 9, Stadionkvarteret - Helhedsplan  
Afdeling 30, Granskoven/Egeskoven - Forundersøgelse  
Helhedsplan Afdeling 31, Gadager - Forundersøgelse  
Helhedsplan Afdeling 32, Lindeskoven - Driftsstøtte,  
Aktivitetshuset, lokaleudgifter, tidligere driftskontor

Merrente råderet til følgende afdelinger - Afdeling 1, Ndr. Ringvej/Vestervej, Afdeling 6, Gyvelvej/Brøndbyvestervej, Afdeling 9, Stadionkvarteret, Afdeling 20, Rødkælkevej, Afdeling 29, Stenager, Afdeling 30, Granskoven/Egeskoven, Afdeling 31, Gadager, Afdeling 32, Lindeskoven, Afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven, Afdeling 37, Egeskoven.

Derudover er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger i afdelingerne.



*Ndr. Ringvej*

**Egen trækningsret:**

Egen trækningsret udviser pr. 31. december 2023 en saldo på kr. 21.063.414.

Der er bevilliget tilskud til disse afdelinger, som endnu ikke er ydet:

Afdeling 20, Rødkælkevej - Teknisk opretning

Afdeling 29, Stenager - Renovering af trappetårne/facader

Afdeling Granskoven/Egeskoven - Badeværelsesrenovering Afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven - Helhedsplan

Afdeling 37, Egeskoven - Helhedsplan

**Forrentning af midler i fællesforvaltningen:**

Den andel af selskabets midler der er placeret i kapitalforvaltning, har i regnskabsåret 2023 resulteret i et positivt afkast på kr. 6.087.799, svarende til 5,12%

Midler placeret i banken har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 2,88%.

Dette svarer til en samlet positiv forretning af selskabets midler på 4,88%.

I henhold til lovgivningen skal afdelingernes midler i fællesforvaltning forrentes med samme %-sats som selskabet.



*Stenager*



*Gadager*

## Regnskab 2023 afdelinger

Alle afdelingsbestyrelser har godkendt afdelingernes regnskaber.

I nedenstående oversigt, er oplistet årets resultater, opsamlede resultater:

Afdeling	Årets resultat + overskud/- underskud	Opsamlet resultat + overskud/- underskud	Godkendt
1	299.199	436.794	
6	283.833	-	
8	32.004	41.229	
9	2.455.851	3.802.587	
16	25.874	106.848	OB
18	76.617	35.464	OB
20	603.340	43.349	
28	49.807	94.717	OB
29	493.144	1.393.958	
30	186.671	180.365	
31	663.120	829.726	
32	479.237	-	
33	820.971	1.708.093	
37	24.632	39.911	
38	39.322	5.217	OB
49	58.296	22.736	OB
50	-	51.906	OB

### Prisblad:

Prisbladet er tilpasset med administrationsbidrag m.v., jf. budget 2025.

### Budget 2025 - afdelinger

Budgetterne for afdelingerne udarbejdes og godkendes efter sommerferien.

**Administrationsbidrag:**

Administrationsbidraget gælder egne afdelinger og stiger jf. budgetforslag 2025.

Administrationsbidraget hvad angår antenneforeninger, (GlostrupNet og HvissingeNet)

Dansk Kabel-tv håndterer fremadrettet pakkeskifte for HvissingeNet. Bolignet Aarhus har overtaget pakkeskifte for GlostrupNet og Norlys har den fulde administration af GlostrupNet.

Derved er administrationsbidraget nedsat for GlostrupNet og HvissingeNet.

**Byggesager og driftssager:**

Byggesagshonorar honoreres ud fra prisbladet samt vedtaget regnskabspraksis. Der tages kun byggesagshonorar på sager med ekstern finansiering, og/eller ekstern rådgivning.

**f. GB's 80-års jubilæum**

Glostrup Boligselskab blev stiftet den 16. december 1943 med sognerådsformand Valdemar Hansen i spidsen.

Organisationsbestyrelsen ønskede at markere selskabets 80-års jubilæum og fredag den 1. marts 2024 var både beboerdemokrater og medarbejdere inviteret til jubilæumsmiddag i Glostrup Hallen.

Ca. 80 deltog på denne særlige historiske aften.

Formand Lars Pastoft bød velkommen og takkede alle beboere, de valgte beboerdemokrater og de frivillige samt de mange ansatte der har bidraget til Glostrup Boligselskabs succes.

Direktør Johnny Petersen holdt tale omkring selskabets historie, som mange kunne nikke genkendende til.



formand Lars Pastoft

**g. Medarbejdere**

På medarbejdersiden er 2023-2024 uændret med i alt 53 medarbejdere. Der har været fokus på at fastholde fællesskabet blandt medarbejderne, som Glostrup Boligselskab er kendt for, herunder gennemførelse af sommerfest, julefrokost og medarbejderdag. I 2025 vil der i beretningen indgå tilfredsundersøgelse for medarbejdere.

**Trivselsundersøgelse for medarbejdere i 2023**

Samlet set var der en besvarelsesprocent 85% blandt medarbejderne i sidste undersøgelse.

I forlængelse af sidste trivselsundersøgelse, er der fokus på en række områder, som kræver opmærksomhed.

Det betyder, at når trivselsundersøgelsen er gennemført, vil der i samarbejde med medarbejderne blive udarbejdet en handlingsplan, som tager udgangspunkt i indkomne svar. Der gennemføres en ny trivselsundersøgelse efter sommerferien 2024.

I november måned 2023 blev der afholdt et kursus i konflikthåndtering, samarbejde og god service. Alle medarbejdere deltog på kurset og resultatet af kurset udmøntede sig i at chefgruppen har valgt 3 keywords som medarbejderne også implementerer i det daglige arbejde.



Det er nogle områder som ledelsen godt vil kendes på:

- 1) *Troværdighed*
- 2) *Motiverende*
- 3) *Udviklende*



Medarbejderdag 2023 i Hvinge-området



Driften i gang med at plante

## 4. Fokusområder i 2024-2025

### a. Målsætninger for 2024-2026

Målsætningsudvalget består af repræsentanter fra OB, afdelingsbestyrelser og administration. Udvalget som er nedsat af bestyrelsen, skal sammenfatte bestyrelsens strategidokument, strategi for bæredygtighed og de nye målsætninger.

Når målsætningsprogrammet er godkendt på repræsentantskabsmødet bliver det implementeret hos medarbejdere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen. Målsætningsprogrammet er

et redskab, der benyttes i dagligdagen og vil blive drøftet på alle bestyrelsesmøder fremover. Aktiviteterne i målsætningsprogrammet bliver løbende opdateret.

**b. Samarbejds møder**

På Samarbejds møderne deltager afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og administrationen.

Samarbejds møderne vil forsætte og skal medvirke til at udvikle beboerdemokratiet og sætte aktuelle emner på dagsordenen.

**c. Styrke fællesskaber, bekæmper ensomhed og fremme demokratisk deltagelse for en bedre trivsel i vores almene boliger**

104.000 ældre føler sig ufrivilligt ensomme, og tallet vokser. I almene boliger bor flere alene og gennemsnitsalderen er højere end i andre boligformer. Men undersøgelser viser, at måden man bor på, kan afhjælpe ensomheden.

BL, Landsbyggefonden og Realdania gået sammen om at undersøge, hvad det betyder, hvis man udover at fokusere på at spare energi, øge æstetikken eller forbedre tilgængeligheden i et alment boligområde, også renoverer for at nedbringe ensomheden gennem mere målrettet brug af fællesskaberne og det gode naboskab.

Fællesskabet, som vores sektor bygger på - og at være der for hinanden - vil helt sikkert være med til at øge trykshedsfølelsen.

Glostrup Boligselskab sætter ensomhed på dagsordenen.

**d. Gå forrest i bæredygtighed ved at reducere CO<sub>2</sub>-udledning, fremme biodiversitet og stille grønne krav i byggeri og drift**

Hvad er bæredygtighed?

Bæredygtighed betyder at skabe en udvikling, som opfylder de nuværende generationers behov uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare.

Bæredygtighed indarbejdes i forhold til afdelingernes udvikling, renoveringer og nybyggeri.

**e. Optimering af driften og samarbejdet med afdelingerne**

Der arbejdes målrettet med optimering på tværs af de administrative afdelinger i selskabet. Det kommende års fokus omhandler drift og samspillet imellem de forskellige driftsgrupper og boligafdelingerne.

I 2024 udbydes håndværkeropgaver i flytteboliger samt hårde hvidevarer. Desuden genforhandles timepriser på håndværkere.

**f. Samskabelsesprojekt – m. foreningen Ligeværd**

Samskabelsesprojektet er igangsat og brugerne har overtaget det "gamle" byggekonto på Stubben. Projektet løber over en periode på 2-3 år og herefter evalueres projektet.

**g. Vedligeholdelseskatalog**

Vedligeholdelseskataloget skal skabe klarhed over vedligeholdelsesstandarder i hver enkelt afdeling og skal tage højde for forskellighederne i afdelingerne.

Katalogerne vil også medvirke til en mere præcis henlæggelse.

#### **h. Nybyggeri - Glostrup Boligselskab**

Administrationen og organisationsbestyrelsen skal afsætte ressourcer til de nye byggeprojekter der ligger i pipeline. Projekterne vil strække sig over 2024, 2025 og 2026.

#### **i. Forsat styrkelse af samarbejdet med Glostrup Kommune**

Glostrup Boligselskab prioriterer fortsat at udbygge det gode samarbejde med Glostrup Kommune.

#### **j. Helhedsplaner og større renoveringer**

Det fremgår af beretningen, at der er mange planer for renoveringer og helhedsplaner i Glostrup Boligselskab i den kommende tid. Det vil udfordre administrationen og organisationsbestyrelsen fordi det vil kræve ekstraordinært mange møder i 2024 og 2025.

#### **k. Aktivitetshuset i Hvissinge**

I 2024/2025 skal der skabes mere aktivitet i aktivitetshuset. Der er mange timer hvor huset ikke benyttes. Udgifterne til at drive aktivitetshuset er stor og for at kunne forsvare at huset står til rådighed, skal der foregå flere aktiviteter.

#### **l. Henlæggelser**

Henlæggelser i afdelingerne er væsentlig set i forhold til de mange vedligeholdelsesopgaver i afdelingerne. Der skal være penge til vedligeholdelse og udskiftning når der bliver brug for det, og der bliver også stillet større krav til henlæggelserne de nærmeste år.

Derfor bliver det et gennemgående tema i Glostrup Boligselskab de næste par år.

I de nye PPV-planer er alle bygningsdele indarbejdet inkl. udskiftning af tage, køkkener, badeværelser, vinduer mv.

#### **m. Renovation**

Udvalget under organisationsbestyrelsen vil forsætte. Der er flere områder der skal arbejdes med. Her kan bl.a. nævnes, at dagrenovation bør afregnes efter vægt. Det er det bedste incitament til at sortere så meget som muligt til genbrug.



*Lindeskoven*



*Rødkælkevej*

**Kort status:**

Året 2023 har været et anderledes år med formandsskifte midt i perioden og udsigten til at Glostrup Boligselskab skal bygge nye boliger, hvilket ikke er sket de seneste 22 år.

År 2025 står i byggeriets tegn, da vi skal projektere nye ungdomsboliger, opgangsfællesskaber og familieboliger på Fuglestien i Hvissinge.

Der arbejdes forsat på at bygge en nye administrationsbygning som kan samle alle medarbejdere. Ligeledes vil vi have et særligt øje på økonomien i både selskab og afdelinger.

Glostrup den 8. maj 2024

Med venlig hilsen  
Organisationsbestyrelsen

v/ formandskabet  
Lars Pastoft, formand  
Kurt A. Jensen, næstformand



*Hovedvejen/Bryggergårdsvej*