



Beretning 2014-2015

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2014 til juni 2015

Forsikringsagen

Østre Landsret har afgjort forsikrings-sag til Glostrup Boligselskabs fordel.

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2014 til juni 2015.

Beretningen suppleres med et særligt tillæg for selskabets arbejde med forvaltningsrevision.

Den 22. januar afsagde Østre Landsret dom i sagen mellem Forsikringselskabet Alka og Glostrup Boligselskab til endelig afgørelse.

I løbet af vinteren 2010 til 2011 opstod der store tøbrudsskader på en del af bygningerne i vores største afdeling, Stadion-kvarteret. Skadernes udbedring kostede afdelingen ca. 4,4 mio. kr. Alka afviste at dække skaderne med henvisning til, at forsikringen ikke dækker skade som følge af nedbør, som trænger igennem utætheder og åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af stormskade på bygningen.

Den 7. februar 2011 forsøgte Glostrup Boligselskab på et møde hos Alka at indgå et forlig om sagen. Det blev afvist.

Derfor indstævnedes Glostrup Boligselskab forsikringselskabet Alka med påstand om, at skaderne er omfattet af forsikringsbetingelserne.

Den 20. juni 2013 kom Retten på Frederiksberg med en tilkendegivelse, der tog Glostrup Boligselskabs påstand til følge. Retten henstillede til parterne at forlige sagen i overensstemmelse med rettens tilkendegivelse.





I sin begrundelse skriver Retten blandt andet:

"Retten lægger til grund, at der i december 2010 faldt usædvanligt meget sne, og at vinteren rent temperaturmæssigt lå under gennemsnittet.

På grund af markante temperaturudsving skiftevis frøs og tøede sneen, og disse udsving gav navnlig i tre perioder – den 5.-6. december, den 10.-11. december og omkring årsskiftet 2010/2011 – anledning til, at sne og is på sagsøgers tage skiftevis frøs og tøede. Dette medførte, at tagrenderne hurtigt blev fyldt op med is, ligesom nedløbsrørene var tilstoppede af is, hvilket gjorde, at det ikke var muligt at aflede smelte vandet."

Om forsikrings selskabets afvisningsårsag med henvisning til, at der ikke var storm samtidig med tøbruddet, udtaler Retten:

"En sådan indskrænkning af dækningstilsagnet for tøbrudsskader kan dog ifølge praksis ikke generelt gøres gældende, idet dette vil indskrænke den reelle dækning for tøbrudsskader til ganske få tilfælde.

Der er i øvrigt ikke i sagsøgtes forsikringsbetingelser taget forbehold for dækning af skader opstået på den i sagen omhandlede måde i forbindelse med tøbrud, og retten finder, at skaden på sagsøgers ejendomme som udgangspunkt er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne."

Forsikrings selskabet Alka valgte imidlertid at føre sagen til doms med det samme resultat til følge. Forsikrings selskabet blev dømt til at betale de 4,4 mio. kr. med tillæg af procesrenter og omkostninger.



Hermed var sagen desværre ikke slut. Forsikringselskabet indstævnedes Glostrup Boligselskab for Østre Landsret med påstand som for byretten om frifindelse.

Den 22. januar 2015 stadfæstede Landsretten Byrettens dom, og forsikringselskabets udgifter var steget fra de ca. 4,4 mio. kr. til ca. 6,3 mio. kr.

I Glostrup Boligselskab er vi selvfølgelig glade for resultatet, men selve den langvarige proces, var vi bestemt gerne foruden.

Det er i sager, hvor der sker store og alvorlige skader på ejendommen, ved ildebrand, storm, voldsom tøbrud og skybrud, at vi har brug for vores forsikringselskab – det er selve grundtanken i forsikringsprincippet. Landsrettens dom understreger dette princip overfor en branche, der i stigende grad opruster deres juridiske afdelinger.

Bred boligaftale om Landsbyggefondens midler sikrer renovering af mindst 50.000 almene boliger. I Glostrup Boligselskab søger vi om tilskud til Birke/Bøgeskoven.



Boligaftale



I november 2014 indgik regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og De Konservative en ny aftale om Landsbyggefondens midler. Der er tale om en bred aftale om nye midler til den almene boligsektor, som vil give tusindvis af arbejdspladser og bedre boligområder.

Med aftalen er der afsat i alt 18 milliarder kroner til renovering i den almene sektor. Det vil give beskæftigelse til 18.000 mennesker fordelt over årene frem til 2020.

Det er en god aftale for den almene sektor, som nu med en bred politisk aftale har sikkerhed for, at der forsat vil være et meget højt renoveringsniveau. Det forventes, at mere end 50.000 boliger vil blive renoveret med støtte fra den nye aftale.

Aftalen slår desuden ned på social dumping, så renoveringerne bliver på danske løn- og arbejdsvilkår, og igennem aftalen gøres en særlig indsats for at skaffe flere praktikpladser.



Stadionkvarteret under forandring

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

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

Aftalen sætter også økonomiske midler af til en boligsocial indsats. Disse midler er imidlertid forbeholdt særligt udsatte boligområder med store sociale problemer. Selv om der er sociale problemer alle steder i et vist omfang, så er det nok ikke realistisk, at Glostrup Boligselskab kan få midler til boligsociale initiativer fra Landsbygefonden.

Glostrup Boligselskab er medlem af "Foreningen For Byggeriets Samfundsansvar", og har dermed tilsluttet sig "Charter For Samfundsansvar i Ejendoms-, Bygge- og Anlægsbranchen i Danmark. Det mener vi er et godt og ordentligt fundament for en bygherre, der skal i gang med en af Danmarks største renoveringssager.

I bygge- og anlægsprojekter, har bygherren det overordnede ansvar, mens rådgivere og entreprenører har hver deres roller og ansvar i forhold til at realisere bygherrens krav. Formålet med charteret er at etablere en platform, som kan danne grundlag for et godt samspil mellem parterne inden for rammerne af dansk lovgivning og EU-regulering.

Virksomheder, der underskriver og efterlever principperne, vil:

- Bidrage til en samfundsansvarlig ejendoms-, bygge- og anlægsbranche i Danmark
- Styrke virksomhedens relationer til interessenter og det omgivende samfund
- Agere forretningsmæssigt professionelt – herunder af-dække og håndtere risici

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

Derfor har Glostrup Boligselskab valgt at udvide den beboerdemokratiske proces, så vi sikrer så tæt kontakt med beboerne som muligt. Kontakten medvirker til, at beboernes hverdagsviden aktivt bidrager til udvikling af projektet. Kontakten til beboerne foregår ikke kun på møderne. Prøveboligen på Brinken (etape 3) har mange besøgende. Nogle beboere kommer for at få en generel snak om projektet, andre har spørgsmål og konkrete forslag til ændringer. Derudover kan beboerne efter aftale få besøg i hjemmet af genhusningskonsulenten eller projektlederen.

Prøveboligen ved Stubben 5 (etape 1) fungerer som kontor for genhusningskonsulent Arne Simonsen og byggesagskoordinator Jørgen Reimann.



Genhusningskonsulent Arne Simonsen og projektleder Lisa Christiansen.

Skema B for 1. etape er forhandlet på plads med Landsbyggefonden, og entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen er blevet tildelt opgaven.

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

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

Vi har været igennem den beboerdemokratiske proces i 3 af 6 etaper. Der har været stor opbakning til helhedsplanens gennemførelse i alle tre etaper:

1. etape blev helhedsplanen vedtaget med stemmefordelingen 158 for og 42 imod.

2. etape blev helhedsplanen vedtaget med stemmefordelingen 166 for og 14 imod.

3. etape blev helhedsplanen vedtaget med stemmefordelingen 119 for og 34 imod.

Skema B ansøgning for 1. etape ventes færdiggjort, således at byggeriet kan igangsættes for denne etape i sommeren 2015.

Glostrup Boligselskab har indgået et samarbejde med Glostrup Kommune som skal sikre bedst mulig støtte til beboere med særlige behov i forbindelse med implementering af Helhedsplanen.

For at beboerne kan få indsigt i de økonomiske konsekvenser af de kommende huslejestigninger, har det inden afstemningen i de enkelte etaper været muligt for beboerne at tilmelde sig vejledende individuelle boligstøtteberegninger.

I etape 1-3 har Udbetaling Danmark været til stede i Stadionkvarteret to eftermiddage pr. etape. Ordningen videreføres nu af Glostrup Kommune.

Beboere i lejemål som ombygges med tilgængelighed eller sammenlægning skal genhuses i byggeperioden.

Genhusningskonsulenten Arne Simonsen indgår individuelle aftaler med beboerne. På nuværende tidspunkt er status for genhusning fra 156 lejemål i etape 1:

48 beboere er blevet genhuset permanent.

43 beboere ønsker at vende tilbage til egen bolig efter ombygning.

20 beboere ønsker at flytte til en af de nye boligtyper i etape 1.

21 beboere har endnu ikke indgået en aftale om genhusning med Glostrup Boligselskab.



Helhedsplanen for Stadionkvarteret er Storkøbenhavns største renoveringssag

Birke/Bøgskoven

Birke/Bøgskoven er opført i 4 byggeafsnit i perioden 1989 til 1992. Med 248 lejemål fordelt på 90 boliger i etagehuse og 158 boliger i rækkehuse er afdelingen den største af 8 boligafdelinger i bydelen Hvissinge.

Glostrup Boligselskab, Afdeling 33, Birke/ Bøgskoven har igangsat indledende undersøgelser og interne drøftelser om en helhedsplan for fremtidssikring af afdelingen.

I første omgang er der udarbejdet en fremtidsanalyse indeholdende økonomiske overslag og en tilstandsrapport vedrørende tage og lette facader.

De største aktuelle udfordringer er, at afdelingen har en række byggeskadesager samtidig med, at afdelingen har en i forvejen høj husleje sammenlignet med de øvrige afdelinger i Hvissinge.

Der er en kort restlevetid på afdelingens tagflader, der er opført med hvide bølgeeternitplader.



Det er Glostrup Boligselskabs vurdering, at det er nødvendigt at gennemføre en tagudskiftning inden for 1 til 2 år. Karnapperne i rækkehusene er beklædt med træ af dårlig kvalitet og er dårligt isolerede med kuldebroer. I gennem årene har der været mange vedligeholdelsesudgifter på karnapperne, men nu er en gennemgribende renovering påtrængende.

Altaner i afdelingens etageboliger opleves som værende et aktiv for beboerne. Eksisterende altaner er nedslidte og har et tungt udtryk. Konstruktionerne er uhensigtsmæssige, idet der ikke er rørfledning af vand fra altandækken. Således konstateres bagfald på altandækken, hvorfor vand i stor grad afledes langs facademur direkte til terræn. Det skaber opfugtede facader og vandophobning i haver.

Nye moderne, lettere og transparente altaner vil kunne bidrage til et arkitektonisk facadeløft, ligesom brugsværdien vil kunne løftes og lysindfald til boligen forhøjes. Den største trussel for afdelingens konkurrenceevne er, at huslejen efter nødvendige opretningsarbejder bliver alt for høj.

På den baggrund har bestyrelsen for Glostrup Boligselskab besluttet at yde et tilskud på 6 mio. kr. i 2017 fra selskabets dispositionsfond, 14 mio. kr. fra egen trækningsret, samt en årlig ydelsesstøtte på 1 mio.kr. over 10 år.

Desuden er der indledt drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på eventuel støtte til opretningsarbejder af afdelingens byggeskader.



Glostrup Boligselskab – Hvad med i morgen?



I de senere år har Glostrup Boligselskabs bestyrelse opprioriteret selskabets strategiarbejde, og et oplæg for selskabets arbejde frem mod 2019 er vedtaget.

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

For at følge op på selskabets strategiarbejde ud fra selskabets aktuelle situation har Glostrup Boligselskab afholdt en bestyrelseskonference i februar 2015.

Her prioriterede bestyrelsen årets initiativer ud fra en vurdering af nyttevirkningen for selskabet set i forhold til de resurser, der skal afsættes for at gennemføre initiativet.

1. Den effektive boligadministration
2. Effektivisering af driften/nye opgaver
3. Flere selvbetjeningsløsninger
4. Energistyring
5. Kvalitetssikring af driftens produkter
6. Optimering af arbejdsgange i Beboerservice
7. iBinder til driftssager
8. Udvikling af renovationsområdet
9. Formueforvaltning

Den effektive boligadministration handler om via styrkelse af egen kontrol, tilrettelæggelse af arbejdet, mere robust arbejdsdeling og via øget digitalisering at skabe ”plads” til de ekstraordinære opgaver, som Glostrup Boligselskab står overfor.

Bestyrelsen

Susanne W. Petersen	Diget 33, st.tv.	formand
Kurt Arve Jensen	Gadager 70	næstformand
Martin Gjøl	Vestre Lindeskov 16	
Peter Madsen	Diget 80, st. 114	
Bennie Spilker	Bøgskoven 123	
Randi Borup Bartels	Gyvelvej 12, 1.th.	
Allan Larsen	Rødkælkevej 246	
Hanne Nielsen	Leddets 3, st.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Flemming Ørhem	Sportsvej 47, 2.tv.	Udpeget af kommunalbestyrelsen
Ken Jegstrup Axelsen	Rødkælkevej 30	Medarbejderrepræsentant
Christina Rasmussen	Vagtelvej 73,3.th.	Medarbejderrepræsentant

Mission, vision og værdier

Glostrup Boligselskabs strategi tager udgangspunkt i Glostrup Boligselskabs mission (eksistensberettigelse), vision (ønskværdig fremtidig position) og grundlæggende værdier (hvad vi vil kendes på).



Ved en reception for nyuddannede ejendomsserviceteknikere fredag den 27. marts på Københavns Tekniske Skole i Glostrup fik varmemester Kim Bengtsson som den eneste overrakt en flot sølvmedalje.

Varmemester Søren Jensen har ligeledes bestået denne eksamen med flotte karakterer.

Glostrup Boligselskabs mission

Glostrup Boligselskabs mission er at skabe trygge, velvedligeholdte boligområder med godt naboskab og med attraktive lejligheder til livets forskellige faser til en konkurrencedygtig pris.

Glostrup Boligselskabs vision

Glostrup Boligselskab vision er, at Glostrup Boligselskab bevares som et selvstændigt boligselskab med beboerne i centrum. Et lokalt boligselskab i førertrøjen med professionel boligadministration, og hvor selskabets afdelinger er blandt forstadens mest attraktive boligområder.

Glostrup Boligselskabs værdier

Vi er handlingsorienterede

Vi er velforberejede

Vi er socialt ansvarlige

Vi er professionelle

Vi er engagerede og proaktive

Vi er udviklingsorienterede og innovative



Fraflytninger

Et markant antal stigninger i fraflytninger på grund af Helhedsplanens gennemførelse i Stadionkvarteret

Antallet af fraflytninger er steget fra i alt 390 i 2013 til 461 i 2014. Det skyldes helhedsplanens gennemførelse i Stadionkvarteret. Mange beboere har allerede nu valgt en permanent genhusning i en lejlighed, som svarer til deres fremtidige behov.

Det er klart, at en så markant stigning i antallet af fraflytninger har givet et stigende arbejdspress, som vi må regne med i de næste 4 år.

Egne afdelinger

Afd.	Beliggenhed	Flytninger i alt 2013	Flytninger i alt 2014	Heraf interne	Heraf eksterne	Flytninger i %
1	Ndr. Ringvej/ Vestervej	6	10	4	6	7
6	Brøndbyvestervej/ Gyvelvej	10	9	8	1	10
8	Hovedvejen	8	8	3	5	9
9	Stadionkvarteret	157	218	102	116	18
20	Rødkælkevej	5	3	3	0	1
29	Stenager	17	18	10	8	9
30	Granskoven/Egeskoven	13	11	4	7	8
31	Gadager	7	4	2	2	2
32	Lindeskoven	13	19	7	12	10
33	Birke/Bøgeskoven	29	27	11	16	11
37	Egeskoven	7	4	2	2	8
38	Sydvestvej	0	0	0	0	0
99	Tagboligerne Sportsvej 60-62	14	8	1	7	26
I alt almene falmilieboliger		286	339	157	182	12
6	Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	0	3	0	3	37
8	Hovedvejen 121-135 - Erhverv	0	3	0	3	21
9	Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik	0	1	0	1	50
28	Ældreboligerne Liliendalsvej	4	5	2	3	20
32	Lindeskoven ungdomsboliger	15	16	3	13	53
33	Birke/Bøgeskoven ungdomsboliger	5	3	0	3	37
49	Stenager 6 - Ældreboliger	5	8	2	6	26
50	Bryggergårdsvej ungdomsboliger	11	22	9	13	70
I alt		326	400	173	227	14

Administrerede ejendomme

Afd.	Beliggenhed	Flytninger 2013	Flytninger 2014	Flytninger i %
22	Toftevej 10	6	0	0
25	Asylvej	5	9	21
26	Toftevej 6	0	0	0
27	Digevangsvej	14	16	27
53	Vestervej 19-2	2	1	8
54	Vestervej 23-2	0	1	9
55	Sydvestvej 10	15	18	45
56	Toftevej 8	0	0	0
57/67	Digevangsvej	14	13	27
59	Stenager 4	8	3	11
I alt		64	61	18



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

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

Der mærkes også et stort pres fra eksterne ansøgere, som har en lang anciennitet.

Det samme gælder for eksterne ansøgere, som opfylder kravene for tildeling af bolig i henhold til de fleksible udlejningsregler.



Ansøgerne har forståelig nok svært ved at forstå, at vi ikke i den øjeblikkelige situation kan sige noget fornuftigt om tidshorizonten for tildeling af en bolig.

Derudover har vi flere henvendelser fra par, der skal skilles, og denne tendens er blevet forstærket af, at Glostrup Kommune ikke længere foretager boligsociale anvisninger på grund af samlivsophør.

Det stigende pres på boliger næres ligeledes af, at forstadskommunerne til København igen er blevet attraktive som tilflytningskommuner. Det er op til Glostrup Kommunalbestyrelse at udnytte dette åbenlyse potentiale.

Medarbejderdag

Den 15. april 2015 afholdte Glostrup Boligselskab en temadag for medarbejderne, hvor kommunikation og viden om hinandens arbejdsliv var i højsædet.

Det var en dag med stort engagement, som i fremtiden vil styrke samarbejdet mellem de forskellige afdelinger.





Kurser for beboerdemokraterne

Glostrup Boligselskab har i de seneste år gennemført grundkurser for beboerdemokrater.

Særligt har der været afholdt kurser omhandlende budgetter og regnskaber samt kurser målrettet nyvalgte i afdelingsbestyrelserne.

For de beboervalgte, som har ønsket at uddanne sig, har det oftest været via kurser arrangeret af Boligselskabernes Landsforening.

Disse kurser foregår oftest over en hel weekend på et kursussted langt fra Glostrup, hvilket kan vanskeliggøre deltagelsen for vores beboerdemokrater.

Glostrup Boligselskab har, sammen med medlemmer i Boligselskabernes Forretningsførerforening, drøftet muligheder for korte og billigere kurser for både ansatte og beboerdemokrater.

Erhvervsskolen CPH West har gennem flere år udbudt og administreret korte og billige lokalkurser for Domea og har efterfølgende tilbudt en samarbejdsaftale om et internetbaseret kursuskatalog med brancherelaterede kurser for både ansatte og beboerdemokrater.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at indgå i en samarbejdsaftale med CPH West. Ved samarbejdsaftalen med CPH West forpligtiger Glostrup Boligselskab sig ikke til at købe kurser men alene at markedsføre kursuskataloget på hjemmeside eller lignende.

Et nyt forum opstod

Samarbejdsudvalget i Hvissinge



I 2015 valgte beboerne i Hvissinges syv afdelinger et nyt samarbejdsudvalg i Hvissinge.

Beboerne behandlede forslaget på et ekstraordinært fælles afdelingsmøde afholdt den 25. august 2014 i Skovvangsskolens gymnastiksal. Beboere fra 128 lejemål deltog på mødet.

Baggrunden for mødet var, at afdelingerne i Hvissinge i mere end 20 år har haft fællesskab om beboerhuse, boligaktiviteter, beboerblad mv.

Afdelingsbestyrelserne havde således, udover behandling af egen afdelings budget, hvert år individuelt behandlet budgetter for samtlige afdelingers fælles aktiviteter.

Beslutningsformen har i flere perioder affødt en følelse af uklarhed og i perioder frustrationer/konflikter fra afdelingsbestyrelser, som har haft ønsker om indsigt, indflydelse og eventuelle ændringer.

På den baggrund foreslog de 7 afdelinger i Hvissinge, at kompetencen for de fælles aktiviteter i Hvissinge blev overdraget til et nyt og særligt Samarbejdsudvalg. Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Der er planer om etablering af et lignende forum i Driftsområde Glostrup.



Indholdet i samarbejdet

Afdelingerne indgår i et Samarbejdsudvalg, som samarbejder om

- Beboerhusene i Stenager, Granskoven og Lindeskoven
- Paraplyen og Hvissinge Kulturcenter
- Multiboldbanen ved afd. 20, Rødkælkevej
- Beboerbladet Hvissinge Nyt
- Den fælles drift

Samarbejdsudvalget i Hvissinge

- Består af 7 medlemmer.
- Afdelingsbestyrelsens formand for hver af de 7 afdelinger er født medlem.
- Er ansvarlig for den overordnede styring af afdelingernes fælles aktiviteter i Hvissinge.
- Hver afdeling har en stemme, hvis det bliver nødvendigt med en afstemning.
- Vedtager budget for de fælles aktiviteter for det kommende år.
- Godkender regnskab for det passede års aktiviteter.
- Sikrer et godt samarbejde mellem aktørerne i Hvissinge.
- Sekretariatsbetjenes af Glostrup Boligselskab.

Paraplyen



Efter Landsbygefondens afslag på ansøgning om prækvalificering til en fortsat boligsocial indsats i Hvissinge 2013-2017, er det lykkedes Paraplyens bestyrelse at fastholde og udvide de bestående aktiviteter og lægge rammer for nye. De overordnede indsatsområder er Kultur/Fritid og Krop/Sundhed.

BoligNet under Glostrup Boligselskab



Boligorganisationens økonomi

Et tilfredsstillende regnskabsresultat med et overskud på 769.577kr.

Paraplyens Café har opnået stor succes med nye koncepter for jævnlige café-aftener med underholdning og foredrag og ikke mindst mulighed for at kunne indtage et godt måltid mad.

Samarbejdet mellem Hvissinge Kulturcenter og Paraplyens Café ses også reableret.

Glostrup Boligselskabs strategi om "at være herre i eget hus" og dermed være uafhængig af en enkelt leverandør, viser sig stadig at have været en rigtig god ide. Imidlertid opleves omgivelsernes leverandører af TV og internet til vores BoligNet stadig at være færre og konkurrencen fra udbydere således mindre.

Internet:

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

I takt med, at der tilbydes tjenester for eksempelvis streaming af film og øvrigt TV via internettet, udvider producenterne fladskærms-TV deres tilbud.

Således er dagens Smart TV forsynet med internetadgang og særlige tilbud på streaming af film, musik mv.

Glostrup Boligselskabs mindste BoligNet, afd. 20 Rødkælkevej, har fået opgraderet hastighederne mellem at brugerswitche og hovedswitch til 10 Gbps, hvilket gør afdelingens net fremtidssikret i forhold til, at flere beboere efterspørger højere hastigheder. Således tilbydes beboerne i afdelingen hastigheder på 250 Mbps.

HvissingeNet har i en længere periode eftersøgt højere hastigheder og ikke mindst større stabilitet.

Cirque er leverandør og har meddelt tidsplan for opgradering, med endelig levering primo juni

I 2014 lancerede YouSee "bland selv", hvor beboerne kan fravælge kanaler og i stedet individuelt vælge andre kanaler. Efter en stille tilslutning til produktet "bland selv" ses nu en større interesse. Forudsætningen for "bland selv" er køb af YouSee kort og eventuelt indkøb af digital boks, hvilket formentlig begrænser mange for at købe produktet.

For regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2014 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 769.577 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 19.068.955 kr. Med regnskabsresultaterne for 2014 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2014	2014	2015	2016
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag	135.706	137.000	140.000	143.000
502 Mødeudgifter m.v.	266.020	330.000	345.000	360.000
511 Personaleudgifter	9.348.625	9.147.500	10.819.000	10.704.000
Personaleudgifter, ekstern adm.	-552.486	-530.000	-530.000	-637.000
513 Kontorholdsudgifter	1.031.579	1.000.000	1.100.000	1.285.000
514 Lokaleudgifter	695.479	800.000	710.000	737.000
515 Afskrivninger	649.473	545.300	631.300	735.700
516 Særlige aktiviteter	90.983	77.000	100.000	100.000
521 Revision	478.000	478.000	493.000	500.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	12.143.379	11.984.800	13.808.300	13.927.700
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	799.382	849.000	915.700	997.300
533 Henlæggelse til dispositionsfond	21.223.033	21.000.000	23.000.000	23.000.000
540 Samlede ordinære udgifter	34.165.794	33.833.800	37.724.000	37.925.000
541 Ekstraordinære udgifter	2.759	0	0	0
550 Udgifter i alt	34.168.553	33.833.800	37.724.000	37.925.000
551 Overskud - arbejdskapital	769.577	143.358	22.100	600
560 I alt	34.938.130	33.977.158	37.746.100	37.925.600
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2014	2014	2015	2016
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	7.972.560	7.972.764	8.681.200	8.932.200
Tillægsydelse	352.422	362.775	361.000	359.700
602 Gebyrer	1.698.076	1.806.619	1.737.900	1.196.500
603 Renteindtægter	1.467.209	1.231.000	1.217.000	1.057.200
604 Bidrag til dispositionsfond	21.223.033	21.000.000	23.000.000	23.000.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	1.847.996	1.604.000	2.749.000	3.380.000
607 Diverse	104	0	0	0
610 Samlede ordinære indtægter	34.561.400	33.977.158	37.746.100	37.925.600
611 Ekstraordinære indtægter	376.730	0	0	0
620 Indtægter i alt	34.938.130	33.977.158	37.746.100	37.925.600
630 I alt	34.938.130	33.977.158	37.746.100	37.925.600

En nettoforrentning af selskabets og afdelingernes midler på 2,16 pct. er tilfredsstillende og bedre end forventet.

Mindre udgifter til møder og lokaleudgifter har bidraget til overskuddet. Der er besparelser på de fleste udgiftsgrupper under kontorhold. Der er dog brugt flere ressourcer til IT.

Dette skyldes blandt andet, at der er udviklet nye budgetkontroller og nyt beboervenligt budget til afdelingsmøderne. Derfor er der ikke en samlet besparelse på denne regnskabspost.



Renteniveauet i 2014 forblev på det meget lave niveau, og derved kom der ikke de store kurstab på obligationsbeholdningen. Glostrup Boligselskab har løbende igennem 2014 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket også har været med til at minimere kurstabene.

Glostrup Boligselskab har i 2014 valgt at finansiere nogle af opstartsudgifterne til Helhedsplanen for Stadionkvarteret. Dette giver selskabet en renteindtægt samtidig med, at det er en billigere finansiering for sagen. Finansieringen af projekteringsudgifterne sker alene med Glostrup Boligselskabs midler og har i 2014 givet Glostrup Boligselskab en merrenteindtægt på ca. 400.000 kr. i forhold til det budgetterede.

På grund af den lave rente og finansieringen af projekteringsudgifterne udviser regnskabet for 2014 en mindre renteindtægt på obligationer på ca. 200.000 kr.

Afdelingerne har på indestående i Glostrup Boligselskab fået en nettoforrentning på 2,16 pct., hvilket er mere end budgetteret. Der var i afdelingerne budgetteret med en forrentning på 1 pct.

Det lave renteniveau forventes at forsætte de næste 1 til 2 år, og Glostrup Boligselskab har valgt en meget forsigtig investeringsstrategi.

Der er i 2014 givet en nærmest ikke eksisterende rente på kontante midler hvilket gør, at Glostrup Boligselskab igennem en stram likviditetsstyring har en så beskeden kontant beholdning som mulig.

I regnskabet for 2014 er der en merindtægt på byggesagshonorar på 244.000 kr. I regnskabet for 2014 er der ekstraordinære indtægter for 376.730 kr., som blandt andet vedrører indtægtsførelsen af gamle opnoteringsgebyrer på 285.230 kr. Der er endvidere ekstraordinære indtægter vedrørende salg af biler på 91.500 kr.

I regnskabet er overført udgifter for de administrerede ejendomme for 552.486 kr. til Glostrup Boligselskabs sideaktivitetsafdeling, som svarer til deres andel af udgifterne.

Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har i regnskabet for 2014 et overskud på 31.924 kr.

Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har pr. den 31. december 2014 en egenkapital på 113.505 kr.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Personaleudgifter	178.100
Afskrivninger	104.500
Gebyrer	109.000

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	64.000
Lokaleudgifter	104.500
Renteudgifter	50.000
Renteindtægter	236.200
Byggesagshonorar	244.000
Ekstraordinære indtægter	376.700

Boligorganisationens balance

Glostrup Boligselskabs balance er i 2014 steget med ca. 45,8 mio. kr. Heraf udgør tilgangen på dispositionsfonden 6,9 mio. kr. Balancen udgør herefter ca. 227,5 mio. kr.

Aktiver - Balance pr. 31. december	2014	2013
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationslokaler	1.744.645	1.583.977
702 Inventar	69.720	71.978
703 Automobiler	246.500	102.100
704 IT-anlæg	407.477	435.929
Udviklingsomkostninger	124.052	13.650
709 Indskud i afd. 08	6.270	6.270
I alt – Materielle anlægsaktiver	2.598.664	2.213.904
Finansielle anlægsaktiver		
713 Aktier og andele	50.000	50.000
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	3.403.826	3.403.826
716 Indskud i Landsbyggefonden	36.313.646	31.854.727
719 Andre finansielle anlægsaktiver	39.495	49.500
I alt – Finansielle anlægsaktiver	39.806.967	35.358.053
720 I alt – Anlægsaktiver	42.405.631	37.571.957
Omsætningsaktiver – tilgodehavender		
721 Afdelinger i drift	37.905.569	24.291.991
725 Diverse debitorer	838.802	1.050.097
727 Forudbetalte udgifter	23.320	27.163
Omlægning råderetsslån - afdelinger	8.218.872	8.218.872
Busreklame	5.000	7.500
731 Værdipapirer	117.963.839	105.035.286
732 Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	20.152.280	5.489.130
740 I alt – Omsætningsaktiver	185.107.682	144.120.039
750 I alt – Aktiver	227.513.313	181.691.996

Aktiver

Flest mulige frie midler er investeret i obligationer.

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

Ved udgangen af 2014 har Glostrup Boligselskab investeret ca. 118 mio. kr. i obligationer. I forbindelse med optimeringen af formueforvaltningen er der fokus på likviditetsstyring, således at der opnås den mest optimale forrentning af formuen. Investeringerne i den fælles formueforvaltning sker i tæt samarbejde med vores investeringsrådgiver i Nordea.

I tilgodehavende hos afdelingerne indgår også tilgodehavende i byggesagerne, der udgør ca. 37 mio. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 7,7 mio. kr., heraf udgør tilgangen til dispositionsfonden på ca. 6,9 mio. kr. og tilgang til arbejdskapitalen på ca. 0,8 mio. kr. Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 87,4 mio. kr.

Der er således tale om en væsentlig konsolidering af selskabets økonomi, også når vi fraregner bundne midler indestående i Landsbyggefonden.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 67,7 mio. kr. Heraf er 28,6 mio. kr. "frie midler" og arbejdskapitalen ca. 19,1 mio. kr. Samlet set er der "frie midler" for ca. 47,7 mio. kr.

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlede likviditet er steget med ca. 38,8 mio. kr. til netto ca. 134,1 mio. kr.

Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på ca. 87 mio. kr. Derfor er det ikke nødvendigt at opkræve bidrag hverken til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Dvs. et mindre bidrag for afdelingerne på godt 1. mio. kr. om året.

Passiver - Balance pr. 31. december	2014	2013
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	68.327.838	61.414.822
805 Arbejdskapital	19.068.955	18.299.379
810 I alt – Egenkapital	87.396.793	79.714.201
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	134.965.968	97.604.037
825 Diverse kreditorer	654.201	403.283
825 Manuelle kreditorer	3.744.680	2.904.502
828 Opnoteringsgebyr	0	285.230
829 Feriepengetilsvaret for administrationen	751.671	780.743
840 I alt – Kortfristet gæld	140.116.520	101.977.795
850 I alt – Passiver	227.513.313	181.691.996

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

Budget 2016

Administrationsbidraget stiger med 85 kr. til 3.025 kr. pr. lejemål pr. år. Stigningen modsvares af, at afdelingernes forbrugsregnskaber betales over administrationsbidraget. En besparelse på 180 kr. pr. forbrugsregnskab.

Budgettet for 2016 udviser en forhøjelse af administrationsbidraget med 85 kr. til i alt 3.025 kr. pr. år pr. lejemål.

Bestyrelsen besluttede i marts 2015, at administrationsbidraget for forbrugsregnskaber skal være en del af det almindelige administrationsbidrag. Dette giver en mindreindtægt på 550.000 kr. Den samlede stigning på administrationsbidraget er på ca. 250.000 kr.

Kontorholdsudgifterne er steget med 185.000 kr. og afskrivningerne med 104.400 kr., hvilket især skyldes stigende it-udgifter.

Selvom det forventes, at det lave renteniveau vil holde de næste 1 til 2 år, vil der stadig være en risiko for kurstab på obligationsbeholdningen. Der er budgetteret forsigtigt med 1 pct. i renteindtægter. Budgettet for 2016 udviser derfor et fald i renteindtægterne.

Indtægten fra byggesagshonorar fra Helhedsplanen i Stadionkvarteret er steget på grund af den forøgede aktivitet, og udgør 3.280.000 kr. Den samlede stigning i byggesagshonoraret er på 631.000 kr. i forhold til budget 2015.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2016 forhøjet med ca. 119.000 kr. Det skyldes først og fremmest den øgede investering på IT området og de øgede afskrivninger.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Personaleudgifter	178.100
Afskrivninger	104.500
Gebyrer	109.000

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	64.000
Lokaleudgifter	104.500
Renteudgifter	50.000
Renteindtægter	236.200
Byggesagshonorar	244.000
Ekstraordinære indtægter	376.700

Boligafdelingernes økonomi

Et samlet overskud på ca. 6,7 mio. kr. eller 3,57pct.

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2014 på ca. 187,5 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 6,7 mio. kr. eller 3,57 pct. Det samlede resultat er således tilfredsstillende.

2014 har været et år uden de store overraskelser i afdelingerne og et år, hvor der har været fokus på afdelingernes økonomi og især på de variable udgifter. Alle afdelinger har i regnskabet for 2014 færre variable udgifter end budgetteret.

De største afvigelser i forhold til budgettet er på vandudgiften, eludgiften, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter. Det er afvigelser, som er vanskelige at forudse ved budgetlægningen.

Egne afdelingers regnskaber

Afdelingernes resultat for 2014		Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
		kr.	kr.	kr.	%
1	Ndr. Ringvej / Vestervej	7.976.509	8.113.665	137.156	1,69%
6	Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.329.932	5.550.336	220.404	3,97%
8	Hovedvejen	4.321.097	4.772.213	451.116	9,45%
9	Stadionkvarteret	64.865.848	67.608.879	2.743.031	4,06%
20	Rødskælkevej	15.374.791	15.892.301	517.510	3,26%
28	Lilliandalsvej	1.692.189	1.732.396	40.207	2,32%
29	Stenager	15.813.259	16.220.724	407.465	2,51%
30	Granskoven	10.927.200	11.433.145	505.945	4,43%
31	Gadager	13.133.063	13.389.238	256.175	1,91%
32	Lindeskoven	15.147.713	15.433.365	285.652	1,85%
33	Birke- / Bøgeskoven	18.844.024	19.572.947	728.923	3,72%
37	Egeskoven	3.450.584	3.637.605	187.021	5,14%
38	Sydvestvej	321.731	346.918	25.187	7,26%
49	Stenager 6	2.514.590	2.599.840	85.250	3,28%
50	Bryggergårdsvej	1.122.151	1.217.912	95.761	7,86%
I alt		180.834.681	187.521.484	6.686.803	3,57%

Der vil i de kommende år være stor aktivitet i Glostrup Boligselskab. Bestyrelsen har disponeret store tilskud til flere renoveringsprojekter og helhedsplaner. Det vil selvfølgelig påvirke selskabets egenkapital.

