



Beretning 2015-2016

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde for perioden juni 2015 til juni 2016

Boligpolitik

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab fremlægger bestyrelsen hermed beretning for perioden juni 2015 til juni 2016.

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

Boligpolitikken er en af velfærdssamfundets vigtigste grundpiller, og den almene sektor er en vigtig aktør og samarbejdspartner for at sikre en balanceret boligpolitik med blandede byer, hvor der er plads til alle.

Det generelle billede er, at den almene sektors image i de senere år er forbedret, og der er kommet en større forståelse for den almene sektors opgavevaretagelse. Det gælder også på det politiske niveau.



"Jagten på fællesskabet" - Minecraft og almene boliger - Fotograf Lars Bech.



Der er imidlertid boligpolitiske spørgsmål, der kan give anledning til bekymring.

Det er blevet sværere at skabe en blandet by med Folketingets vedtagelse af at fjerne muligheden i planloven for at reservere en del af pladsen ved nybyggeri til almene boliger.

Boligselskabernes Landsforening forventer, at der kommer gang i fogedens udsættelsesforretninger med vedtagelse af Folketingets kontanthjælpsloft. Flere udsættelser er en alvorlig social begivenhed for den enkelte, og samtidig vil det betyde større tab i boligafdelingerne, som skal betales af beboerne over huslejen.

Mens beboere i ejerbolig kan se frem til en fastfrysning af ejendomsskatten, har Folketinget vedtaget, at der ikke sker en fastfrysning af lejernes og andelshavernes ejendomsskat. Glostrup Boligselskab har igennem direktøren gjort opmærksom på denne forskelsbehandling.

Blandede boligformer

Bred opbakning til blandede boligformer i nye boligområder.

En meningsmåling viser, at danskerne er enige på tværs af indkomst og politisk overbevisning: "Boligformen i nye byområder skal blandes."

Meningsmålingen viser, at det er en bekymring for, at der er blevet svært for folk med almindelige indkomster at finde en bolig i eksempelvis hovedstadsområdet og den stigende tendens til, at vi i stigende grad vælger at bo sammen med nogen, som vi ligner indkomstmæssigt.

Meningsmålingen er foretaget af A&B analyse for tidsskriftet Boligen i dagene fra den 4. til den 7. marts 2016.



Det er engagerede og loyale medarbejdere, der skaber de gode resultater i Glostrup Boligselskab

Nyt målsætningsprogram



Vores udfordringer kræver, at vi fortsat evner at videreudvikle Glostrup Boligselskab som en fleksibel serviceorganisation med beboerne i centrum.

På repræsentantskabsmødet foreligger et forslag til nyt målsætningsprogram. Målsætningsprogrammet tegner et idealiseret billede af, hvordan vi i fremtiden ønsker, at vi selv og vores omgivelser, opfatter Glostrup Boligselskab.

I målsætningsprogrammets indledning trækkes selskabets kommende udfordringer og udgangspunkt op.

”Glostrup Boligselskabs boligafdelinger er attraktive. Velplaceret centralt på Vestegnen og med etableringen af letbanen vil denne udvikling forstærkes, hvis vi forstår at gribe fremtiden.



I Glostrup Kommune etableres 5 letbanestationer, og Glostrup Station bliver et samlet trafikknudepunkt for såvel S-bane, letbane som regionaltoget. God trafikbetjening er med til at give mulighed for nybyggeri.

Glostrup Boligselskab er fortalere for, at udbygningen af Glostrup Kommune bør ske ved opførelse af blandede boligformer. Blandede boligformer giver gode resultater og trygge boligområder. Der bør også gøres plads til unge og ældre i udbygningen.

I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre og udbygge boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden. Her er Glostrup Boligselskab en vigtig medspiller.

Familierne er igen begyndt at vælge forstaden positivt til. Grønne områder, lys og luft, trygge legeområder, foreningsliv og tæt til arbejdspladsen tæller på plussiden.



Vores mål er, at boligafdelingernes kvalitet løbende forbedres uden, at huslejerne stiger mere end indkomst-udviklingen.

Stadionkvarteret - under forandring

Hård proces med et godt resultat. Uventede merarbejder på murværket har været en stor udfordring for alle involverede parter – ikke mindst for beboerne i 1. etape.

Hvis vi skal gribe denne udvikling kræver det to afgørende forudsætninger: Attraktive lejligheder og rækkehuse med en husleje, der er til at betale.

På den ene side skal vores boligafdelinger fortsat være velfungerende og eftertragtede boligområder om 20 år, og det gælder også vores ældre boligområder.

På den anden side er det vigtigt, at huslejerne er til at betale for beboerne.

Glostrup Boligselskab har interesse for såvel, nybyggeri, renovering og drift.

Renoveringer og nybyggeri skal gennemføres, således at byggeriet får en lang levetid med en fornuftig driftsindsats.

I Glostrup Boligselskab får den effektive drift stor opmærksomhed. Bygningsdriften trækker i væsentlig grad på afdelingens økonomiske resurser og en effektiv drift og vedligeholdelse er med til at definere afdelingens attraktionsværdi og lejeniveau.

Øget digitalisering er et vigtigt værktøj til sikring af en effektiv drift af vores boligafdelinger.

Grønne investeringer i form af solceller, bedre energistyring mv. er med til at sikre såvel økonomien som miljøet. Investeringerne foretages i respekt for beboernes økonomi, og hvor tilbagebetalingstiden i forhold til investeringerne højst er 10 år.

Vores mål er, at boligafdelingernes kvalitet løbende forbedres uden, at huslejerne stiger mere end indkomst-udviklingen.

Vores udfordringer er, at vi fortsat evner at videreudvikle Glostrup Boligselskab som en fleksibel serviceorganisation med beboerne i centrum.”

Stadionkvarteret er en af de største murede bebyggelser i Danmark fra 1950'erne. Fra projektets start har rådgiverne foretaget en række undersøgelser for at fastlægge bebyggelsens byggetekniske stand. Specielt murværket har været i søgelyset.

Med udgangspunkt i rådgivernes tilstandsrapport (2010) og rapport fra Teknologisk Institut (2011), som vurderede, at murværket var i rimelig god stand, er der for hele etape 1 projekteret med udskiftning af i alt 20 stk. tegloverligger, svarende til 1 pr. blok.

Da byggepladsen i etape 1 startede op i september 2015 blev der konstateret flere skader på overligger, end det har været muligt at se fra terræn. Armeringsjernet er tæret, og dermed er der allerede en nedbrydningsproces i gang.

Skaderne på overliggerne er en byggeskade. Det er Landsbyggefondens anbefaling ud fra det ændrede billede af murværkets tegloverligger, at samtlige tegloverligger udskiftes for at sikre målsætningen om fremtidssikring af byggeri og økonomi. Derfor er merudgiften for etape 1 øget.



Resultatet er godt – det er en større udfordring at skabe et godt resultat i det murede byggeri end i montagebyggeriet. Størrelsen på badeværelserne varierer fra badeværelse til badeværelse.



Det omfattende merarbejde på murværket har i hele opstartsfasen af byggeriet været en betydelig ekstra belastning for alle sagens involverede parter. Da det meget ekstraarbejde har medført forlængede byggetider på den enkelte blok, har merarbejdet ikke mindst været en belastning for de beboere, som ikke er omfattet af genhusning, men som bor i boligen i renoveringsperioden.

I moderniseringsboligerne var renoveringen i udbuddet tilrettelagt, så beboerne skulle genhuses i en kort periode på 12 dage, mens badeværelset blev saneret for miljøfarlige stoffer.

Dette ændrede Enemærke & Petersen i tilbuddet, så det blev muligt for beboerne at bo i boligen i de 14 uger, som den indvendige renovering varer. I de første 12 dage, hvor der ikke er vand i lejemålet, men kun i opgangen, tilbyder Glostrup Boligselskab beboerne en møbleret erstatningsbolig.

Derudover genhuses en del dårligt gående eller på anden måde svage beboere i hele perioden.

Det er tydeligt, at det har været en hård tid for beboerne i de første blokke, da afklaringsprocessen med Landsbyggefonden betyder, at nogle arbejder på murværket i disse blokke udføres i tilbagegang.

Dette har bl.a. givet forsinkelse på montering af altanerne.

Der er været udført destruktive undersøgelser i etape 2, som viser, at konstruktionen her er anderledes end i etape 1.

Undersøgelserne viser, at arbejderne med murværket kun skal udvides i begrænset omfang.

Renovering af Birke/Bøgeskoven

Afdelingen har en række byggeskader samtidig med, at afdelingen har en i forvejen høj husleje sammenlignet med de øvrige afdelinger i Hvissinge. De vigtigste opretningsarbejder er udtjente tagflader og træbeklædning.

Birke/Bøgeskoven 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.

Det er aftalt med Landsbyggefonden, at der også igangsættes grundige destruktive undersøgelser af murværket i etape 3 og 4. Derved får vi vished om den konstruktive opbygning af facaderne samt undersøgt murværkets tilstand i den enkelte blok. Dermed kan det sikres, at entreprenørens tidsplaner tager højde for arbejdsomfang.

Den hårde proces ændrer ikke på, at vi er stolte af resultaterne. Stadionkvarteret bliver endnu mere en attraktiv boligafdeling, når vi er færdige.



Der har været afholdt udbud af totalrådgivning vedrørende renovering af afdeling 33, Birke/Bøgeskoven, Hvissinge.

Inden tilbudsfristens udløb var modtaget 5 tilbud, hvoraf alle var konditions-mæssige. Ved den samlede bedømmelse af tildelingskriterierne er tilbuddet fra RUBOW Arkitekter A/S det mest fordelagtige tilbud.

Der er indgået kontrakt, afholdt opstartsmøde, afdelingsbestyrelsen er inddraget og byggeteknisk rapport er under udarbejdelse.

Herefter kommer inddragelse af beboerne, udarbejdelse af skema A ansøgning, forhandling med Landsbyggefonden og Glostrup Kommune.

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.

VI STARTER

på den foreløbige

HELHEDSPLAN

for renoveringen
og fremtidssikringen

af Birke- / Bøgeskoven

Se i din postkasse efter

BYGGEAVIS # 1



DOMINIA

RUBOW
arkitekter



Fremtidssikring af

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB AFDELING 6
BIRKE- / BØGESKOVEN



BYGGEAVIS NR. 1

Vi starter på den foreløbige helhedsplan for fremtidssikringen af Birke- / Bøgeskoven! Her kan du læse, hvad det betyder for dig.



GLOSTRUP BOLIGSELSKAB AFDELING 6
BIRKE- / BØGESKOVEN

Renovering af Brøndbyvestervej/Gyvelvej Udskiftning af tage og vinduer mv.



Henrik Larsen, Ingeniørfirma A/S, og arkitektfirmaet Friborg og Lassen A/S udarbejdede i september 2010 en tilstandsrapport på afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej.

Rapporten beskriver, at tagene på afdeling 6 er udtjente, og at de skal udskiftes. Der er konstateret flere utætheder i tagbelægningerne.

Understrygningen er løbende vedligeholdt, men mangler enkelte steder. Tagbelægningerne er de oprindelige og vurderes at være udtjente.

I midten af loftsrummene er der etableret gangbroer i træ. Gangbroer er flere steder defekte og angrebet af råd.

Tagrender og nedløb er gamle og udtjente. Der skal ske en efterisolering og en fornyelse af isoleringen på lofterne. I forbindelse med, at taget udskiftes, etableres undertag. Endvidere udskiftes vinduerne, som er udtjente. Mange af ruderne er punkterede.

Afdelingen har delvist sparet op til udskiftningen. Desuden har afdelingen fået bevilliget et tilskud (egen trækingsret) fra Glostrup Boligselskab på 7 mio. kr.

Arbejdet opstartes i 2016 og forventes afsluttet i 2017.



Bebyggelsen opførtes i 1953-54 og består af 66 familieboliger og 9 erhvervslejemål.



Andre projekter

Solceller

5 afdelinger har besluttet at opsætte solceller til levering af fælles strøm.

Gadager fik i april 2016 opsat solceller på vaskeriet og varmecentralen.

Desuden er det besluttet at opsætte solcelleanlæg på højhuset i Stadionkvarteret, på vaskeriet og varmecentral i Stenager samt Granskoven og Lindeskoven på vaskeriet.

Vandmålere

Afdelingerne Lilliendalsvej, Stenager, Granskoven, Lindeskoven, Birke-/Bøgskoven og Egeskoven har besluttet, at der opsættes vandmålere på levering af såvel koldt som varmt vand i løbet af 2016.

Parkeringspladser Lindeskoven

Beboerne i Lindeskoven har besluttet, at der anlægges nye parkeringspladser i Østre Lindeskov. Der er dialog med Glostrup Kommune om, hvordan beboernes beslutning kan realiseres.

Udlejning af beboerhuse

Beboerdemokratiet har besluttet at købe et bookingsystem til udlejning af beboerhusene.

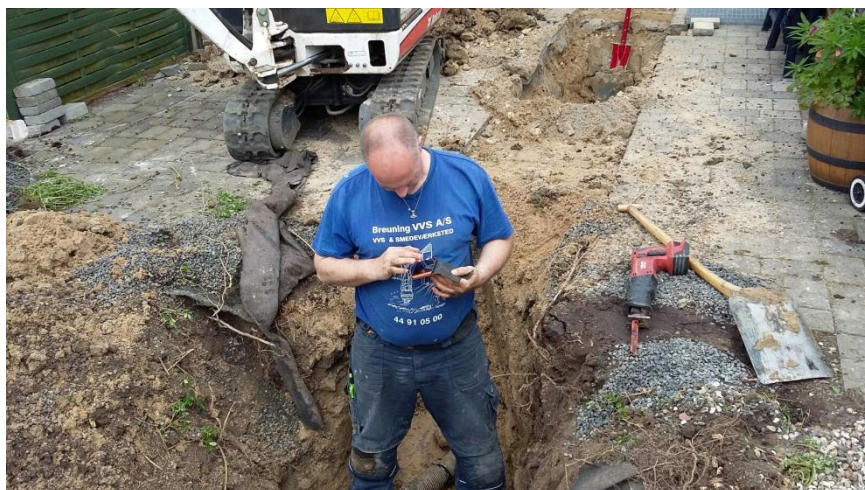
Systemet tages i brug medio 2016.

Fjernvarmeledningen Rødkælkevej

På grund af utætheder og dårlig isolering har Rødkælkevej besluttet at udskifte hovedfjernvarmeledningen.

Forsyningen af varme og vand er ændret således, at hver række af rækkehuse har egen varmecentral og styring (CTS).

Glostrup Boligselskab har bevilget et tilskud på 500.000 kr. til varmeprojektet på Rødkælkevej.



Ombygning af Paraplyen



Øvrige tilskud

Tilskud fra Glostrup Boligselskabs egen trækningret. Tilskuddene er betinget af Landsbyggefondens godkendelse.

Hjertesikker

Samarbejdsudvalget i Hvinginge har besluttet, at beboerhuset Paraplyen skal ombygges, så det alene fungerer som aktivitetshus og ikke længere udlejes til private fester i weekender.

Ombygningen har til formål, at opdele huset i flere selvstændige rum, så det muliggør at holde flere aktiviteter samtidigt.

Cafeen bliver omdrejningspunkt for aktiviteterne og cafeen håber på at kunne tiltrække flere beboere.

Afdelingerne i Hvinginge har fået et tilskud fra Glostrup Boligselskab til ombygningen.

Afdeling 29, Stenager har behov for at gennemføre en renovering af træfacaderne (trappetårnene) til en samlet anskaffelsessum på ca. 4.5 mio. kr. (overslag fra rådgiver). Bestyrelsen har bevilget et tilskud på 2.5 mio. kr.

Afdeling 30, Granskoven har behov for at gennemføre en badeværelsesrenovering til en samlet anskaffelsessum på ca. 6.5 mio. kr. Bestyrelsen har bevilget et tilskud på 1 mio. kr.

Afdeling 32, Lindeskoven har behov for at gennemføre en renovering af træbeklædningen på facaderne til en anslået anskaffelsessum på ca. 7 mio. kr. (afventer overslag fra rådgiver). Bestyrelsen har bevilget tilskud på 3 mio.kr.

Glostrup Boligselskab er nu en "hjertesikker" virksomhed og boligområde.

Der er opsat 13 hjertestartere med en dækning af selskabets boligområder. Glostrup Boligselskabs hjertestartere er registeret igennem TrygFonden, Hjertestart.

TrygFonden har udviklet en app, der kan vise dig vej til de hjertestartere, som er registreret på hjertestarter.dk.

Årets initiativer og resultater



Formand Susanne W. Petersen tester Glostrup Boligselskabs nye system for fejlmeldinger (Foto: Boligen)

Glostrup Boligselskab er omtalt i det engelske tidsskrift "Housing Technology" - et tidsskrift der ønsker at fremme smarte teknologiske løsninger og innovation i ejendomsdrift.

Bestyrelsen

Årsrapportering om Glostrup Boligselskabs arbejde med forvaltningsrevision igennem en særskilt årsberetning har vist sig som et godt værktøj til at følge op på selskabets kvalitets- og målsætningsarbejde.

Her redegør vi for årets forvaltningsmæssige resultater, og hvilke resultater vi vil prioritere i det kommende år.

I 2016 prioriterer vi følgende administrative initiativer:

1. Den effektive boligadministration
2. Øget digitalisering
3. Energistyring
4. Forretningsgange
5. Hjemmeside
6. Renovationsområdet

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.



Susanne W. Petersen	Diget 33, st.tv.	formand
Kurt Arve Jensen	Gadager 70	næstformand
Martin Gjøøl	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

Fraflytninger

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

Antallet af fraflytninger stiger fortsat fra 461 i 2014 til 509 i 2015. 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 par år.

Et normalt antal fraflytninger i Glostrup Boligselskab ligger på ca. 350 flytninger om året.

Egne afdelinger

Afd. Beliggenhed	Flytninger i alt 2014	Flytninger i alt 2015	Heraf interne	Heraf eksterne	Flytninger i %
1 Ndr. Ringvej/ Vestervej	10	14	7	7	11
6 Brøndbyvestervej/ Gyvelvej	9	8	5	3	9
8 Hovedvejen	8	7	3	4	7
9 Stadionkvarteret	218	278	117	161	23
20 Rødkælkevej	3	7	3	4	3
29 Stenager	18	21	7	14	10
30 Granskoven/Egeskoven	11	12	7	5	9
31 Gadager	4	7	4	3	3
32 Lindeskoven	19	7	5	2	4
33 Birke/Bøgeskoven	27	28	14	14	11
37 Egeskoven	4	5	1	4	10
38 Sydvestvej	0	0	0	0	0
99 Tagboligerne Sportsvej 60-62	8	6	3	3	20
I alt almene falmilieboliger	339	400	176	224	14
6 Brøndbyvestervej 21-29 - Erhverv	3	2	0	2	25
8 Hovedvejen 121-135 - Erhverv	3	0	0	0	0
9 Stadionkvarteret - Erhverv - Klinik	1	0	0	0	0
28 Ældreboligerne Liliendalsvej	5	5	3	2	20
32 Lindeskoven ungdomsboliger	16	8	4	4	26
33 Birke/Bøgeskoven ungdomsboliger	3	4	0	4	50
49 Stenager 6 - Ældreboliger	8	6	3	3	20
50 Bryggergårdsvej ungdomsboliger	22	15	3	12	48
I alt	400	440	189	251	15

Administrerede ejendomme

	2014	2015	i %
22 Toftevej 10	0	0	0
25 Asylvej	9	6	14
26 Toftevej 6	0	0	0
27 Digevangsvej	16	16	27
53 Vestervej 19-21	1	5	41
54 Vestervej 23-25	1	2	18
55 Sydvestvej 10	18	16	40
56 Toftevej 8	0	2	40
57/67 Digevangsvej	13	17	35
59 Stenager 4	3	5	19
I alt	61	69	13



Renovering af Stadionkvarteret er omtalt i Bygge-Anlægsavisen (et tillæg til Børsen).

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 tidshorisonten 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.

Derfor arbejder Glostrup Boligselskab for at få kommunal opbakning til tilsagn til nybyggeri, som kan erstatte de godt 100 lejemaal, der nedlægges i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen i Stadionkvarteret.

Kontorelev Louise Hemmingsen er i praktik på Driftskontor Glostrup. Kate Vodstrup instruerer.



Boligorganisationens økonomi

Et tilfredsstillende regnskabsresultat med et overskud på 1.785.810kr.

For regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2015 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 1.785.810 kr.

Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 20.640.835 kr.

Med regnskabsresultaterne for 2015 er såvel afdelingernes som selskabets likviditet blevet styrket.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december				
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2015	2015	2016	2017
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag	137.365	140.000	143.000	143.000
502 Mødeudgifter m.v.	385.822	345.000	360.000	300.000
511 Personaleudgifter	10.419.919	10.819.000	10.704.000	12.549.000
Personaleudgifter, eksternt adm.	-733.807	-530.000	-637.000	-735.000
513 Kontorholdsudgifter	1.109.111	1.100.000	1.285.000	1.320.000
514 Lokaleudgifter	759.531	710.000	737.000	772.000
515 Afskrivninger	787.446	631.300	735.700	659.000
516 Særlige aktiviteter	116.147	100.000	100.000	110.000
521 Revision	493.000	493.000	500.000	515.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	13.474.534	13.808.300	13.927.700	15.633.000
532 Renteudgifter (incl. kurstab)	914.398	915.700	997.300	777.500
533 Henlæggelse til dispositionsfond	24.611.132	23.000.000	23.000.000	24.700.000
540 Samlede ordinære udgifter	39.000.064	37.724.000	37.925.000	41.110.500
550 Udgifter i alt	39.000.064	37.724.000	37.925.000	41.110.500
551 Overskud - arbejdskapital	1.785.810	22.100	600	12.714
560 I alt	40.785.874	37.746.100	37.925.600	41.123.214
	regnskab	budget	budget	budget
Driftsresultat	2015	2015	2016	2017
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag, egne	8.681.230	8.681.200	8.932.200	8.598.994
Tillægsydelse	350.835	361.000	359.700	348.900
602 Gebyrer	1.747.179	1.737.900	1.196.500	1.169.000
603 Renteindtægter	1.066.863	1.217.000	1.057.200	968.000
604 Bidrag til dispositionsfond	24.611.132	23.000.000	23.000.000	24.700.000
606 Honorar, forbedringsarbejder	4.113.304	2.749.000	3.380.000	5.338.320
610 Samlede ordinære indtægter	40.570.543	37.746.100	37.925.600	41.123.214
611 Ekstraordinære indtægter	215.331	0	0	0
620 Indtægter i alt	40.785.874	37.746.100	37.925.600	41.123.214
630 I alt	40.785.874	37.746.100	37.925.600	41.123.214

Nettoforrentning af selskabets og afdelingernes midler blev på 0,03 pct. Det er en lav forretning, men dog bedre end markedet generelt.

Mindre udgifter til personaleudgifter har bidraget til overskuddet. Besparelser på personaleudgifterne skyldes hovedsagligt, at der i budgettet var afsat midler til ansættelsen af yderligere en medarbejder. Ansættelsen skete først sidst på året.

Der er under personaleudgifterne overført flere udgifter til Glostrup Boligselskabs sideaktivitetsafdeling, da Glostrup Boligselskab pr. 1. februar 2015 overtog administrationen af 14 kommunale ejendomme.

Der er i 2015 brugt mange resurser på IT, blandt andet ved indførelsen af elektronisk fakturering og videreudvikling af nye budgetkontroller.

Det har medvirket til, at det har været nødvendigt at indkøbe nye IT programmer. Der er derfor i regnskabet foretaget flere afskrivninger end forudsat ved budgetlægningen.

I praktik for en dag på hinandens arbejdsplads giver god forståelse og godt samarbejde på tværs af afdelinger.

Foto: Julie Sommersøe fra Beboerservice.



Renteniveauet blev igen i 2015 meget lavt, og forrentningen af både afdelingernes og selskabets midler blev kun på 0,03 pct. Glostrup Boligselskab har løbende igennem 2015 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket også har været med til at minimere kurstabene.

Glostrup Boligselskab har i 2015 valgt at fortsætte med 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 nogle af opstartsudgifterne sker alene med Glostrup Boligselskabs midler, og har i 2015 givet Glostrup Boligselskab en merrenteindtægt på ca. 370.000 kr. i forhold til det budgetterede.

Afdelingerne har på indestående i Glostrup Boligselskab fået en nettoforrentning på 0,03 pct., hvilket er meget mindre end de 1,5 pct, som der var budgetteret med.

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

Der er i 2015 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. Der er under renteindtægter medtaget udbytte fra Glostrup Boligselskabs sideaktivitetsafdeling på 65.000 kr.

I regnskabet for 2015 er der en mindre renteindtægt på ca. 150.000 kr.

I regnskabet for 2015 er der en merindtægt på byggesagshonorar på 1.364.304 kr., hvilket hovedsagligt skyldes, at der er yderligere indtægtsført 1.275.000 kr. fra Helhedsplanen Stadionkvarteret.

I regnskabet er overført udgifter for de administrerede ejendomme for 733.807 kr. til Glostrup Boligselskabs sideaktivitetsafdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Dette skyldes tilgangen af 14 nye ejendomme fra Glostrup Kommune. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har i regnskabet for 2015 et overskud på 51.838 kr.

Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har efter overførelsen af udbytte til Glostrup Boligselskabet en egenkapital pr. 31. december 2015 på 100.344 kr.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Lokaleudgifter	49.500
Afskrivninger	156.100
Renteindtægter	150.100

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Personaleudgifter	602.900
Byggesagshonorar	1.364.300

Boligorganisationens balance

Glostrup Boligselskabs balance er i 2015 steget med ca. 41,5 mio. kr. Heraf udgør tilgangen på dispositionsfonden 8,1 mio. kr. Balancen udgør herefter ca. 269 mio. kr.

Aktiver - Balance pr. 31. december	2015	2014
Materielle anlægsaktiver		
701 Administrationslokaler	1.524.399	1.744.645
702 Inventar	62.204	69.720
703 Automobile	197.200	246.500
704 IT-anlæg	431.842	407.477
Udviklingsomkostninger	644.648	124.052
709 Indskud i afd. 08	6.270	6.270
I alt – Materielle anlægsaktiver	2.866.563	2.598.664
Finansielle anlægsaktiver		
713 Aktier og andele	50.000	50.000
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	3.351.911	3.403.826
716 Indskud i Landsbyggefonden	40.064.900	36.313.646
719 Andre finansielle anlægsaktiver	36.606	39.495
I alt – Finansielle anlægsaktiver	43.503.417	39.806.967
I alt – Anlægsaktiver	46.369.980	42.405.631
Omsætningsaktiver – tilgodehavender		
721 Afdelinger i drift	66.507.595	37.905.569
725 Diverse debitorer	529.617	838.802
727 Forudbetalte udgifter	225.584	23.320
Omlægning råderetslån - afdelinger	811.370	8.218.872
Busreklame	2.500	5.000
731 Værdipapirer	138.975.466	117.963.839
732 Omsætningsaktiver – likvide beholdninger	15.605.132	20.152.280
I alt – Omsætningsaktiver	222.657.264	185.107.682
750 I alt – Aktiver	269.027.244	227.513.313

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 2015 har Glostrup Boligselskab investeret ca. 139 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.

Tilgodehavende hos afdelingerne udgør ca. 66 mio. kr., heraf udgør tilgodehavende i Helhedsplanen Stadionkvarteret 29,4 mio. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er steget med ca. 9,7 mio. kr., heraf udgør tilgangen til dispositionsfonden ca. 8,1 mio. kr. og tilgang til arbejdskapitalen ca. 1,6 mio. kr. Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 97,1 mio. kr.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 76,5 mio. kr. Heraf er ca. 30 mio. kr. "frie midler" og arbejdskapitalen ca. 20,6 mio. kr. Samlet set er der "frie midler" for ca. 50,6 mio. kr.

Det fremgår af regnskabet, at afdelingernes samlede likviditet er steget med ca. 31,9 mio. kr. til netto ca. 166,9 mio. kr.

Passiver

Glostrup Boligselskab er et velkonsolideret selskab med en egenkapital på ca. 97,1 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	2015	2014
Egenkapital		
803 Dispositionsfond	76.461.788	68.327.838
805 Arbejdskapital	20.640.835	19.068.955
810 I alt – Egenkapital	97.102.623	87.396.793
Kortfristet gæld		
821 Afdelinger i drift	166.924.913	134.965.968
825 Diverse kreditorer	53.480	654.201
825 Manuelle kreditorer	4.086.512	3.744.680
828 Opnoteringsgebyr	0	0
829 Feriepengetilsvar for administrationen	859.716	751.671
840 I alt – Kortfristet gæld	171.924.621	140.116.520
850 I alt – Passiver	269.027.244	227.513.313

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

Budget 2017

Administrationsbidraget falder med 95 kr. og udgør 2.930 kr. pr. lejemål pr. år.

Budgettet for 2017 udviser et fald i administrationsbidraget på 95 kr. pr. år pr. lejemål. Administrationsbidraget bliver i budget 2017 på 2.930 kr. pr. år pr. lejemål. Antallet af lejemål i budget 2017 er faldet med 18 lejemål på grund af Helhedsplanen i Stadionkvarteret.

Den væsentligste årsag til faldet i administrationsbidraget, skyldes øget byggesagshonorar. Merindtægterne fra byggesagshonoraret udgør ca. 2 mio. kr.

Personaleudgifterne er steget med 1.747.000 kr., hvilke bl.a. skyldes opnormering på grund af øget aktivitet i selskabet.

I budget 2017 er der et fald i renteudgifterne på grund af et større træk fra dispositionsfonden.

Det forventes, at det lave renteniveau vil holde de næste 1 til 2 år. Der er budgetteret forsigtigt med 0,1 pct. i renteindtægter. Budgettet for 2017 udviser derfor et fald i renteindtægterne.

Indtægten fra byggesagshonorar fra Helhedsplanen i Stadionkvarteret er steget på grund af den forøgede aktivitet, og udgør

Som det fremgår er der en sammenhæng mellem de øgede personaleudgifter og de øgede merindtægter på byggesagshonorar.

Boligafdelingernes økonomi
Et samlet overskud på ca. 4,5 mio. kr. eller 2,41 pct.

Egne afdelingers regnskaber

4.025.000 kr. i budget 2017.

Den samlede stigning i byggesagshonoraret er på 1.958.320 kr. i forhold til budget 2016. Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2017 forhøjet med ca. 1.705.300 kr. Det skyldes først og fremmest de øgede personaleudgifter.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Personaleudgifter	1.747.000
Administrationsbidrag	54.500
Renteindtægter	89.200

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	60.000
Afskrivninger	76.700
Renteudgifter	219.800
Byggesagshonorar	1.958.320

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2015 på ca. 187,9 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 4,5 mio. kr. eller 2,41 pct.

Det samlede resultat er således tilfredsstillende. Ud over den lave forrentning af afdelingernes midler har der ikke været de store overraskelser i afdelingerne.

Der har i 2015 været særlig fokus på afdelingernes variable udgifter. Alle afdelinger på nær afdeling 50, Bryggergårdsvej har i regnskabet for 2015 færre variable udgifter end budgetteret.

Afdeling 50, Bryggergårdsvej er den eneste afdeling med et underskud i 2015.

Afdelingernes resultat for 2015		Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
		kr.	kr.	kr.	%
1	Ndr. Ringvej / Vestervej	8.101.439	8.241.116	139.677	1,69%
6	Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.467.565	5.564.944	97.379	1,75%
8	Hovedvejen	4.644.968	4.765.631	120.663	2,53%
9	Stadionkvarteret	65.670.954	67.345.032	1.674.078	2,49%
20	Rødkælkevej	15.782.578	16.117.028	334.450	2,08%
28	Lilliandalsvej	1.703.865	1.734.379	30.514	1,76%
29	Stenager	15.458.402	16.269.699	811.297	4,99%
30	Granskoven	10.641.888	10.884.046	242.158	2,22%
31	Gadager	13.277.170	13.477.152	199.982	1,48%
32	Lindeskoven	15.230.044	15.724.219	494.175	3,14%
33	Birke- / Bøgeskoven	19.535.102	19.899.500	364.398	1,83%
37	Egeskoven	3.608.829	3.629.619	20.790	0,57%
38	Sydvestvej	317.259	339.630	22.371	6,59%
49	Stenager 6	2.603.084	2.633.819	30.735	1,17%
50	Bryggergårdsvej	1.288.441	1.241.534	-46.907	-3,78%
I alt		183.331.588	187.867.348	4.535.760	2,41%