



BERETNING OG REGNSKAB 2019/20

INDHOLD

Forord til beretningen	3
Effektivisering	5
Boligpolitik	6
Samarbejde med Gladsaxe Kommune	8
Renoveringssager og fremtidssikring	9
Bestyrelsen og udvalgene	12
Egenkontrol	14
Selskabets regnskab 2019/20	17
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2019 til 30. september 2020	18
Balance pr. 30. september 2020	19
Noter	20
Revisionspåtegning	25
Egenkontrol / statistikker	26
Lejeudviklingen	29
Diverse nøgletal	30
Afdelingernes driftsresultat	31



FORORD OG CORONA

For perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020

I forordet skriver vi altid om, hvad der overordnet har præget selskabet i det forgangene år, og hvad beretningen indeholder. Dette gør vi også i dette års beretning, og det er corona, der har sat sit præg på det forgangne år og beretningen.

Meget af det beboerdemokratiske arbejde blev lukket ned sammen med Danmark i marts 2020. Repræsentantskabsmødet blev udsat/aflyst, og organisationsbestyrelsesmøder, kredsudvalgsmøder, afdelingsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder blev aflyst.

Da meget af det beboerdemokratiske arbejde har været sat på standby, er omtalen af dette udeladt i dette års beretning, og status herpå fremgår af sidste års beretning. Det gælder bl.a. for Mission, Visioner og Værdier samt Kredsudvalg og Fritidsudvalg.

Afsnittet om Administration og Personaleforhold er også udeladt, da der ikke har været arbejdet så meget med udvikling af disse områder. Fokus har været på den løbende drift og beboerservice.

I den forbindelse vil Organisationsbestyrelsen gerne takke administrationen og ejendomsfunktionærerne for den måde, som de har håndteret corona-situationen på, hvor alle har taget ansvar. Administrationen for, hvordan den straks og løbende har handlet efter myndighedernes anvisninger og ud fra informationer fra BL-Danmarks Almene Boliger med orientering til beboere, afdelingsbestyrelser og medarbejdere. Ejendomsfunktionærerne for den måde, som de har håndteret beboerservicen på, og sørget for, at ejendommene har fungeret godt, og beboerne har følt sig trygge.

Selvom der er udeladt nogle afsnit i dette års beretning, omhandler den de øvrige afsnit, som den plejer, og som der er blevet arbejdet med.

Selvom der har været corona, er vi fortsat med at vedligeholde vores ejendomme. Dette omtaler vi i afsnittet om Renoveringssager og Fremtidssikring, hvor der er en oversigt over alle de større vedligeholdelsesarbejder og de helhedsplaner, vi har i gang. Under helhedsplanerne er det især Egeparken 1 og 2, som bliver omtalt, da de har fået støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med Grøn Boligaftale 2020, som bliver omtalt i afsnittet om Boligpolitik.

Vi har også i begrænset omfang kunnet fortsætte vores gode samarbejde med Gladsaxe Kommune, hvor vi i dette afsnit bl.a. omtaler vores vigtige samarbejdsforum Styringsdialogen.

Corona har heller ikke forhindret os i at fortsætte vores arbejde med effektivisering, som omtales i afsnittene om Effektivisering og Egenkontrol. Den oprindelige aftale fra 2016 afsluttedes for ABG i 2020, og i disse afsnit er der dokumentation for vores positive effektiviseringsproces.

Den positive måde, som vi er kommet igennem både corona-udfordringerne og effektiviseringsprocessen på, understøtter vores holdning om, at vi overordnet mener, at vi er et godt og veldrevet alment boligselskab, som ikke slår et større brød op, end der er nødvendigt.

Repræsentantskabsmødets dagsorden dikteres af vedtægterne, der foreskriver, at bestyrelsen skal orientere om selskabets drift i det forløbne år. Det gør vi i vores beretning.



Høje Gladsaxe

Den skriftlige beretning vil naturligvis blive fulgt op af en supplerende mundtlig beretning på Repræsentantskabsmødet.

Repræsentantskabsmødets dagsorden indeholder også valg til bestyrelsen og forskellige udvalg, så hvis du, som aktiv beboerdemokrat, vil have mere indflydelse på boligselskabet, så er det her, du bliver valgt til at deltage aktivt i dialogen og beslutningerne.

Bestyrelsen håber, at denne beretning vil være et aktiv i den beboerdemokratiske proces i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe.

Vi ønsker dig rigtig god læselyst.

Organisationsbestyrelsen ser meget frem til tiden efter coronaudfordringerne, således at beboerdemokratiet kan komme til at fungere optimalt igen, da det er selve grundstenen i vores almene boligsektor.

Januar 2021 ■

EFFEKTIVISERING

Selskabet har i en del år arbejdet med effektivisering, og som beskrevet tidligere år, er det sket med baggrund i den indgåede aftale fra 2016 mellem regeringen, KL og BL-Danmarks Almene Boliger om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 årligt skulle effektiviseres med 1,5 mia. kr.

Som bekendt, igangsatte selskabet denne effektiviseringsproces med baggrund i en beboerundersøgelse og en effektiviseringspotentialerapport.

Beboerundersøgelsens konklusioner var, at vi har nogle beboere, som er meget tilfredse med deres bolig, og at det er meget vigtigt for dem, at det er den samme ejendomsfunktionær / ejendomsmedarbejder, der fysisk er til stede i afdelingen.

Med baggrund i effektiviseringspotentialerapporten besluttede Organisationsbestyrelsen et besparelsesmål på 12,5 mio. kr. (2.500 kr. pr. bolig) svarende til selskabets andel af det samlede mål for den almene sektor på 1,5 mia. kr.

Der var også enighed om at fastholde vores decentrale struktur, samt at der skal arbejdes videre med effektiviseringspotentialerne omkring mere effektivt indkøb og optimering af arbejdsplaner i den decentrale drift, så ejendomsfunktionærerne kan udføre flere vedligeholdelsesopgaver.

I denne effektiviseringsproces, hvor vi er i gang med at fremtidssikre vores boligselskab, er det vigtigt at huske, at vi er et selskab, som værner om både vores beboere og medarbejdere. Eventuelle ændringer vil ske ud fra holdningen fornyelse med respekt for det bestående, og der arbejdes ud fra to udsagn: "Pas på huslejen" og "Bevar min arbejdsplads".

Som beskrevet de seneste år, har der været arbejdet med effektiviseringsprocessen i nedsatte medarbejderarbejdsgrupper, hvor der omkring arbejdsplaner er blevet arbejdet med identificering af alle deres nuværende opgaver, og vi har også fået droneopmålt alle boligafdelingerne. Disse data er blevet anvendt til at skabe yderligere overblik og dermed mere rationel drift, og de kan i

fremtiden også anvendes til at planlægge ændringer i driften.

Omkring effektivt indkøb er der blevet arbejdet med, at indkøb skal ensrettes, så vi køber ens produkter i store rammeaftaler til aftalte priser, hvilket giver lavere enhedspriser. Antallet af leverandører af håndværksydelser kan også reduceres. Større indkøb af varer og tjenesteydelser vil i højere grad blive udbudt til flere leverandører, og dermed bør der komme skarpere priser.

Som det klart fremgår af afsnittet om egenkontrol, har effektiviseringsprocessen haft en meget positiv indvirkning på effektiviseringen i selskabet. Effektivitetstallene er positive, besparelsespotentialet er faldet med 67 kr. pr. m², og vi er endda 19 kr. pr. m² under, og besparelsesmål er allerede nået med 17,2 mio. kr., endda med en merbesparelse på 5,5 mio. kr.

Det gode ved denne effektiviseringsprocessen er, at besparelserne kommer beboerne til gode. Der er ingen myndigheder, som kommer og inddrager besparelserne. Dette har også været gældende i ABG, hvor mange afdelinger har haft uændret husleje eller meget lille stigning igennem flere år. Dette dokumenteres ved besparelser på 17,2 mio. kr., og fald i effektivitetstal på 67 kr. pr. m², svarende til en besparelse for en gennemsnitlig bolig på 75 m² på mellem 3.500 og 5.000 kr. pr. bolig pr. år.

Organisationsbestyrelsen vil fortsat gerne takke medarbejderne for den indsats, de har ydet i effektiviseringsprocessen, som er omtalt i beretningen under personale. Vi vil fortsat også gerne takke afdelingsbestyrelserne for, at de har givet os arbejdsro til "Det ordner vi selv".

Vores konklusion på effektiviseringen er, som det også er nævnt i beretningens afsnit om egenkontrol, at vi overordnet mener, at egenkontrollen viser, at vi er et godt og veldrevet alment boligselskab, som har indfriet effektiviseringsmålsætningerne, og vi vil forsætte med dette som en naturlig del af den normale drift. ■

BOLIGPOLITIK

For den almene sektor har boligpolitikken i det forgangne år været præget af den nye boligaftale "Grøn Boligaftale 2020", men den har også været præget af parallelsamfundsdebatten.

Grøn Boligaftale 2020

Selvom 1. maj 2020 blev afviklet i en noget anderledes udgave på grund af coronakrisen, fortalte statsminister Mette Frederiksen i en tv-tale fra Arbejdermuseets tomme festsal, at regeringen ville booste aktiviteten i samfundet ved at sætte gang i moderniseringen af almene boliger for omkring 30 milliarder kroner. Pengene kommer fra Landsbyggefonden, som alle i almene boliger betaler bidrag til. Boligminister Kaare Dybvad Bek præsenterede tirsdag 19. maj 2020 et boligforlig, som regeringen og et stort set samlet Folketing stod bag.

Den 19. maj 2020 indgik et bredt flertal i Folketinget en ny boligaftale, "Grøn Boligaftale 2020". Det er godt for stabiliteten i boligpolitikken.

Op til boligaftalen havde den almene sektor kæmpet hårdt for, at køen af renoveringer på 18,4 mia. kr. og 453 renoveringsprojekter kunne blive sat i gang. Mange af projekterne har ventet i op til ti år. Den virkelig gode nyhed med boligaftalen er derfor, at nu kan disse mange nødvendige renoveringer sættes i gang.

Der er mulighed for, at projekterne kan blive endnu grønnere, end det hidtil har været planen. For de 453 projekter skal gennem en grøn screening og revidering med yderligere midler til f.eks. isolering og installationer. Dermed kan varmebesparelserne for beboerne blive endnu større.

I boligaftalen er der også en grøn garantiordning. Her skal Landsbyggefonden, også i afdelinger uden en renoveringssag støttet af Landsbyggefonden, kunne garantere, at beboerne får de energibesparelser ved en renovering, som de er stillet i udsigt.

At de 453 renoveringsprojekter allerede kan sættes i gang, har haft sin indvirkning på renoveringsprojekterne i Egeparken 1 og 2, som allerede er igangsat, og i 2021 vil Pileparken 7 blive igangsat.

Boligaftalen lægger dog også på nogle punkter op til en fortsat politisk diskussion. Det gælder de langsigtede renoveringsrammer. Her skal der fortsat arbejdes for, at der ikke igen opstår en kø. Det skal vi følge nøje og sikre politisk opmærksomhed omkring.

En vigtig nyskabelse i boligaftalen er også fastsættelsen af den kommunale grundkapital. Den indgår nu som en del af boligaftalen og ikke som tidligere de årlige økonomiaftaler mellem kommunerne og Finansministeriet. Det er afgørende vigtigt og giver ro til langsigtet planlægning, idet grundkapitalen nu ligger fast frem til 2026.

Boligaftalen har dog også haft en negativ påvirkning på de boligsociale midler, da der ikke blev afsat yderligere midler, hvilket har haft den påvirkning, at der i fremtiden kun er boligsociale midler til de "hårde ghettoer". Dette har påvirket den boligsociale helhedsplan i Høje Gladsaxe, som ikke længere kan få midler fra Landsbyggefonden, men der er heldigvis fundet en løsning i samarbejde med kommunen, så dette kan fortsætte i fremtiden – dog i en noget mindre ramme.

Parallelsamfundsdebatten

I parallelsamfundsdebatten har der i starten af året været fokus på udmøntningen af parallelsamfundspakken ved, at de 15 "hårde ghettoer" har udarbejdet de såkaldte udviklingsplaner. Realiseringen af planerne skal ske i tiåret frem mod 2030, og her vil BL fortsat arbejde hårdt på en realistisk løsning. På den ene side arbejdes der sammen med kommunerne for, at der ikke kommer nye "ghettoer" eller "hårde ghettoer", og det både kan, og skal lykkes. På den anden side skal realiseringen af udviklingsplanerne ske ud fra sund fornuft, så formålsløse nedrivninger eller lignende undgås.



Mølleparken 1

I de berørte områder har der været modstand mod parallelsamfundspakken, især omkring nedrivninger med deraf fraflytninger fra området. Dette har der været en del omtale af, og de første retssager er påbegyndt.

Som det snart er tradition, offentliggjorde Boligministeriet den 1. december 2020 den nye liste over udsatte boligområder – også kaldet ghetto-listen. De vigtigste nedslag på listen er, at antallet af områder med prædikatet "ghetto" er faldet fra 28 til 15, to nye områder er kommet til og fire af de eksisterende "hårde ghettoer" opfylder ikke længere kriterierne.

BL hæfter sig ved, at der er væsentligt færre såkaldte ghettoer. Tallet er det seneste år næsten halveret. Dette er bevis for, at det arbejde, som boligorganisationer og kommuner driver i de udsatte områder, rent faktisk virker. Ikke mindst i forhold til at få folk i beskæftigelse. Det er også udtryk for, at det har en effekt, når myndighederne får fokus på områder, hvor der er udfordringer.

BL har opfordret til, at parallelsamfundslovgivningen nu får et serviceeftersyn. Der skal være fokus på udviklingen i områderne. Går det den rigtige vej? Går det fremad med uddannelsesniveautet? Kommer flere i beskæftigelse? Falder kriminaliteten? Heri ligger også en vigtig motivationsfaktor for kommunerne f.eks. i forhold til beskæftigelsesindsatser, boligsocialt arbejde, m.v.

Kommende boligpolitik

Den ny finanslov for 2021 har mange positive elementer for den almene sektor. Der er et stærkt grønt fokus, der kommer en forøgelse af bygningspuljen, styrket indsats i forhold til civilsamfundet, en styrket social indsats og bekæmpelse af ensomhed og isolation.

Der er også almene lyspunkter i den nye politiaftale, med en såkaldt "nærhedsreform af politiet", der skal styrke politiets tilstedeværelse i hele Danmark gennem flere beredskabspatruljer, 20 nye nærpoltienheder, 110 ekstra lokalbetjente og mere frihed til lokale løsninger. Ifølge forligsteksten skal seks af disse placeres i almene boligområder, som står på politiets liste over områder, hvor der er særligt behov. En af disse nærpoltienheder bliver beliggende i Gladsaxe Kommune og sandsynligvis i Høje Gladsaxe.

I november 2021 er der kommunalvalg, og der bliver det vigtigt at varetage lokale interesser i valgkampen, at gøre opmærksom på den almene sektor i Gladsaxe Kommune, men også at gøre en indsats for at fremme den almene sektor i Gladsaxe Kommune. ■

SAMARBEJDE MED GLADSAXE KOMMUNE



Lykkeparken

Vi har de sidste mange år skrevet, at vi har et rigtig godt samarbejde med Gladsaxe Kommune, og det har vi fortsat.

Det vigtigste samarbejdsforum er Styringsdialogen med det årlige Styringsdialogmøde. Vi har nogle faste rammer for emner, som vi kan tage op med kommunen, og der bliver fulgt op på, at de aftaler, som er indgået på Styringsdialogmødet, bliver ført ud i livet.

Aftaledokumentet indeholder følgende punkter:

- Samarbejde om FN's verdensmål
- Fremtidssikring af boliger
- Dialog om mulighederne for nybyggeri
- Dialog om affaldstakster

Dialogen, som også indeholdt andre punkter, er anført i et referat fra mødet og aftalerne i et aftaledokument. Begge disse dokumenter kan findes på ABG og Gladsaxe Kommunes hjemmeside.

Gladsaxe Kommune inddrager boligorganisationerne i deres strategiske arbejde, herunder omkring strategi om grøn omstilling, hvor vi bl.a. bliver inddraget i affaldsområdet. Her var vi var nogle af de første etageboliger til at indsamle madaffald.

Social balance bliver der også arbejdet med, og her er arbejdet i Mørkhøj begyndt rigtig godt, og den nyeste samarbejdsaftale om Vores HG i Høje Gladsaxe viser også det gode samarbejde, selvom Landsbyggefonden ikke vil fortsætte støtten.

At vores tætte samarbejde med kommunen også har en betydning, viser fællesaftalen om permanent boliganvisning af flygtninge mellem alle boligorganisationerne og kommunen. Borgmesteren har takket os for vores fælles integrationsindsats, som har haft en positiv betydning for integrationen.

Gladsaxe Kommune ser også fremad, da Økonomiudvalget i kommunen har haft en temadrøftelse om etablering af almene boliger, med de muligheder om begrænsninger, der er.

BL – Danmark Almene Boliger har sat fokus på, om fordelingen af affaldsafgiften er rimelig for en almen bolig i landets kommuner. Vi vil derfor indgå i en dialog med kommunen herom.

Den almene sektor har gode forhold i Gladsaxe Kommune, hvilket vi også mener bidrager til en blandet by, som gør Gladsaxe Kommune til et attraktivt sted at bo. ■

RENOVERINGSSAGER OG FREMTIDSSIKRING

Renovering og fremtidssikring i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe kommer ikke som en overraskelse. Det er planlagt over mange år, og der henlægges løbende, så huslejerne kan holdes stabile på et konkurrencedygtigt niveau, og huslejerne til stighed matcher vedligeholdelsesstandarden. Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har yderligere over en årrække hævet henlæggelsesniveauet, så der er opsparing til en større del af det kommende vedligehold og dermed mindre huslejestigning efter sagerne.

I dag har vi langtidsbudgetter på 20 år, men fra 1. januar 2024 skal langtidsbudgettet være over 30 år. Samtidig skal vi ved udgangen af 2021 have gennemført første bølge af ekstern granskning, der bliver en ekstern bekræftelse på, at vedligeholdelsesniveau og henlæggelsesniveau til fremtidigt vedligehold er i overensstemmelse med den forventede virkelighed.

I selskabet er der i 2020 pågået vedligeholdelsesarbejder, der er planlagt i langtidsbudgettet i følgende boligafdelinger:

Mølleparken 1	Ny belægning på multibane 2019-20
Stengårdsparken	Et-års gennemgang af vinduer og nye legepladser
Pileparken 2	Etablering af elevator/trappetårn til tagetagerne
Lyngparken 1	Belægnings, asfalt
Tinghøjparken	Tagudskiftning, isolering af gavle samt installationer over loft
Pileparken 3	Terrænarbejder i skel til Pileparken 2 og P-plads
Stationsparken 1	Energirenovering, forundersøgelse til nye vinduer og isolering
Lykkeparken	Maling af vinduer og altan undersider 2019-2020
Skoleparken 1	Totalrenovering
Mølleparken 2	Udskiftning af gamle trævinduer ud mod altaner i to opgange
Pileparken 6	Projektering og fundraising vedr. fordampning af regnvand
Torveparken	Rør under gulve i etplans huse
Lyngparken 2	Udskiftning af vinduer i havefacader
Lyngparken 2	Sikkerhedsdøre
Pileparken 7	Renovering af de grønne områder
Pileparken 7	Helhedsplan
Egeparken 1	Helhedsplan
Vadgårdsparken	Udskiftning af legepladser
Stationsparken 2	Nye vinduer mod havesiden og nyt rækværk på svalegang
Egeparken 2	Helhedsplan
Kagsåvej	Udskiftning af skure samt nye hegn mod naboer
Skoleparken 2	Helhedsplan
Kiplingsgården	Helhedsplan
Kiplingeparken	Renovering af ventilationssystem
Moseparken	Nedgravede affaldsløsninger etableret
Buddinge Mølle	Helhedsplan
Stengården	Udbedring af byggeskader



Egeparken 1

Helhedsplaner

For tiden har vi ansøgninger i Landsbyggefonden for følgende boligafdelinger:

Skoleparken 1	Totalrenovering samt fortætningsbyggeri / skema B tilsagn, entreprisekontrakt på 478 mio. kr. med forventet aflevering medio 2022. De første renoverede og nybyggede boliger er taget i brug i efteråret 2020.
Skoleparken 2	Facader, vinduer, tag / Skema B godkendt / Byggestart foråret 2021
Egeparken 1	Helhedsplan / Skema A godkendt december 2020, beboerinddragelse og projektering opstarter derefter
Egeparken 2	Helhedsplan / Skema A godkendt december 2020, beboerinddragelse og projektering opstarter derefter
Pileparken 7	Helhedsplan / Forhåndstilsagn fra Landsbyggefonden, Skema A ansøgning under udarbejdelse
Kiplingsgården	Kiplingsgården – Helhedsplan / Ansøgning om lejlighedssammenlægning og tilgængelighed er fremsendt til kommunen
Buddinge Mølle	Helhedsplan / Ansøgning om lejlighedssammenlægning og tilgængelighed er fremsendt til kommunen



Egeparken 1 og 2

Landsbyggefonden blev i 2020 pludselig en vigtig spiller i at holde gang i samfundet oven på corona, og i boligaftalen indgået i maj 2020 er der over en årrække bevilget mere end 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til vedligeholdelse af de almene boliger.

Egeparken 1 og 2 fik fra Landsbyggefonden forhåndstilsagn om totalrenovering af 377 boliger med en budgetramme på 525 mio. kr. uden huslejstigning. For dette får begge boligafdelinger nye planløsninger i boligerne, nyt køkken og bad, nye installationer, nye døre og vinduer og en retablering af den åbne altan. Derudover gøres flere boligerne i Egeparken 1 tilgængelige ved elevator, og i Egeparken 2 sammenlægges 64 stk. 2-værelses boliger til 32 større familieboliger. Begge afdelinger deltager også i et energidemonstrationsprojekt. Der opføres et nyt fælleshus til deling for de to boligafdelinger.

Ved udgangen af 2020 fik Egeparken 1 og 2 godkendelse af skema A i henholdsvis Byrådet og Landsbyggefonden, og forinden havde beboerne i begge boligafdelinger sagt JA til projektet med stort flertal.

I 2021 skal der fortsat være dialog med beboerne om projektets udformning og i særdeleshed om indretningen. Dette var planlagt til primo 2021, men som følge af corona rykkes dette til hen på foråret 2021. Dette medfører, at en entreprisekontrakt og en endelig tidsplan først er på plads i 2. kvartal 2022.

Skoleparken 1

2020 blev året, hvor de første renoverede blokke blev taget i anvendelse, og de første nybyggede blokke tog så meget form, at man kunne se dele af det fremtidige Skoleparken.

Aflleveringen af de første renoverede blokke levede ikke op til den forventede standard, idet entreprenøren var forsinket og dermed ikke kunne leve op til den lovede mangelgennemgang inden afl levering. Der arbejdes på, at fremtidige afl leveringer får en aftalt standard.

Med de første afl leveringer er en del af de risici, der kan udfordre økonomien, klarlagt. Økonomien er fortsat udfordret, og der er fortsat risici, der kan udfordre økonomien yderligere.

De sidste af de nye 36 boliger forventes at kunne tages i brug februar 2021, og den endelige afl levering af de i alt 295 nye og renoverede boliger forventes at blive først på sommeren 2022.

Sagen er under coronapandemien gennemført med de almindelige restriktioner for inddæmning af corona, og sagen forsøges derudover at blive gennemført uden særlige restriktioner. ■

BESTYRELSEN OG UDVALGENE

Bestyrelsen

Organisationsbestyrelsens arbejde har selvfølgelig også været påvirket af corona. Der har skullet tages flere anderledes beslutninger, og flere møder har været afholdt virtuelt. Men på trods af dette, har der igen i år været et godt og tillidsfuldt samarbejde, som vi mener, er til stor gavn for hele vores boligselskab – både for beboere og ansatte.

På de månedlige møder tager vi løbende stilling til de enkelte sager ud fra de konkrete forhold og under iagttagelse af reglerne ifølge gældende boliglovgivning og med respekt for de beboerdemokratiske rammer. Vi følger og tager også stilling til alle sager vedrørende afdelingerne i selskabet. Herudover følger vi nøje den boligpolitiske udvikling og situation – både økonomisk og styringsmæssigt, hvilket vi også mener fremgår af beretninger, hvor emner og indhold løbende har været behandlet på Organisationsbestyrelsesmøderne.

Vi håber, at I fortsætter "Kig os bare over skulderen" – altså, at afdelingsbestyrelserne følger med i vores bestyrelsesarbejde, som vi er meget åbne om, da både dagsordener og referater er offentligt tilgængelige på vores hjemmeside.

Vi vil gerne sige tak til alle parter for endnu et år med et godt og solidt samarbejde, hvor vi samarbejder i beboerdemokratiets ånd.

Kredsudvalget

Kredsudvalget fungerer både som boligselskabets boligpolitiske organ i forhold til BL – Danmarks Almene Boliger 9. kreds og selskabet, men også som repræsentanter for afdelingsbestyrelserne.

I BL's 9. kreds har der, på trods af corona, været afholdt valgmøde. Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe opstillede tre kandidater til valg af de 28 repræsentantposter og suppleanter, og alle blev valgt, så vi er rigt repræsenteret i dette politiske organ. Vi mener, at arbejdet heri er rigtig gavnligt for selskabet, da der her er mulighed for både at få boligpolitiske informationer, men også muligheden for at diskutere boligpolitik samt have indflydelse herpå.



Buddingeparken

Kredsudvalget i ABG har på grund af corona ikke kunnet mødes, og der har derfor ikke været noget arbejde i Kredsudvalget. Kredsudvalget skulle have arbejdet videre med FN's 17 Verdensmål, med inddragelse af afdelingsbestyrelserne og beboerne. Kredsudvalget ser frem til at genoptage dette arbejde.

Fritidsudvalget

Fritidsudvalget har på grund af corona ikke kunnet udføre deres vigtige frivillige arbejde i år.

Sensommerfestival og Juletræsfest kunne ikke afholdes, og det nye initiativ omkring banko kunne heller ikke igangsættes.

Fritidsudvalget ser frem til at afholde disse, når coronarestriktionerne tillader det. ■



EGENKONTROL

I 2016 blev der indgået aftale mellem regeringen, KL og BL-Danmarks Almene Boliger om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 årligt skulle effektiviseres med 1,5 mia. kr.

Egenkontrollen skulle fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen levede op til lovens krav om, at boligorganisationen skulle drives forvarligt og effektivt.

Egenkontrollen omfatter overordnet set et sæt procedurer, hvorefter:

- Boligorganisationen gennemfører analyser og forbedringstiltag. Herved skal forbedringspotentialer med hensyn til effektivitet og kvalitet systematisk identificeres og realiseres.
- Indsatsen skal dokumenteres.
- Revisor gennemfører forvaltningsrevision, hvor indsatsen omhandles.
- Kommunen orienteres om indsatsen, mens særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune.

Der skal i årsberetningen gøres rede for årets arbejde med egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger, herunder:

- Omfattede forretnings- og driftsområder
- Gennemførte undersøgelser, udviklingsarbejde m.v., herunder brug af benchmarking
- Væsentlige konklusioner
- Eventuelle besluttede foranstaltninger

For forretnings- og driftsområder vil der løbende være fokus på forretningsgangsbeskrivelserne, hvor der i samarbejde med vores revisor vil blive foretaget en gennemgang og risikovurdering for at opnå en mere effektiv forretningsgang, eller at reducere risikoen for såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Sidste år blev der arbejdet med huslejeområdet, herunder rykkerprocedure. Ved denne gennemgang og risikovurdering blev der ikke konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl. Dog har revisor observeret et par forhold, der med fordel kan ajourføres i forretningsgangsbeskrivelserne for at opnå en mere effektiv forretningsgang. Disse forhold er efterfølgende blevet ajourført i forretningsgangsbeskrivelserne.

I indeværende år er arbejdet med indkøbsområdet igangsat, men er dog endnu ikke afsluttet grundet corona. Dette vil dog blive afsluttet til næste år, hvor der også vil blive arbejdet med lønområdet.

For benchmarking dokumenteres dette ved at anvende de samme benchmarkingopstillinger som sidste år, ved at anvende de nøgletal, som Almenstyrringsdialog og Landsbyggefonden stiller til rådighed.

I Almenstyrringsdialog oplyses effektivitetstallene for den enkelte afdelings effektivitet sammenlignet med bedste praksis i henhold til styrelsens benchmarkingmodel. Afdelingerne er markeret med grøn, gul og rød samt boligorganisationens gennemsnitlige effektivitet.

Oversigt over afdelingernes effektivitetstal for 2016, 2017, 2018 og 2019 fremgår af beretningens statistikker. Dårlig effektivitet (rød), fra 2016 til 2019 et fald på 14 fra 16 til 2. God effektivitet (gul), fra 2016 til 2019 en stigning på 13 fra 22 til 35. Meget god effektivitet (grøn), fra 2016 til 2019 en stigning på 1 fra 4 til 5. Det samlede effektivitetstal giver fra 2016 til 2019 en stigning på 7,1 fra 73,8 til 80,9, hvor stigningen var størst i starten, men selv fra 2018 til 2019 var der en stigning på 1,6.

Igen i år er der en positiv udvikling både på antal afdelinger og for det samlede tal. Det skal bemærkes, at der er nogle specielle forhold vedrørende de to afdelinger, som er røde, og hvis disse medtages, burde afdelingerne være gule.

I beretningens statistikker er også medtaget Landsbyggefondens "Effektivitetstal", som er udarbejdet til brug for intern benchmarking af de almene boligorganisationers effektivitet på afgrænsede driftsudgifter.

Tallene viser besparelespotentialet i kr. pr. m² for 2016, 2017, 2018 og 2019. I 2016 var potentialet på 48 og i 2019 var der et negativt potentiale på 19, altså et samlet fald på 67 kr. pr. m². Det fremgår også, at der er et fald i alle afdelinger. ABG er således samlet under de modelberegne driftsudgifter.

Begge disse nøgletal viser, at effektiviteten igennem alle årene er blevet fremmet markant i selskabet, samt at vi nu er i den gode del af de gennemsnitlige drevne afdelinger, hvilket også er selskabets ambition.

Som det fremgår af afsnittet om effektivisering, har selskabet et besparelsesmål på 12,5 mio.kr. (2.500 kr. pr. bolig – 5.000 boliger), svarende til selskabets andel af det samlede mål for den almene sektor på 1,5 mia. kr. for 2014 til 2020.

Opgørelsen af besparelsesmålet sker ved at sammenligne udviklingen på driftskonti 109-Renovation, 110-Forsikring, 111-El, 112-Administrationsbidrag, 114- Renholdelse, 115- Vedligeholdelse og 121-Fraflytning. Udgangspunktet er udgifterne i Regnskab 2013/2014 tillagt en prisfremskrivning på 2% pr. år., og sammenligne det med udgifterne i Regnskab 2019/2020.

Som det fremgår, er der samlede udgifter i Regnskab 2013/2014 på 108.098 t.kr., som prisfremskrivning til Regnskab 2019/2020 til 121.736 t.kr., og hvor den afholdte udgift i Regnskab 2019/2020 er på kr. 104.518 t.kr. En besparelse på 17.218 t.kr., hvor målet er 11.691 t.kr. (kun 4.676 boliger), således en merbesparelse på 5.527 t.kr. Også disse besparelsesmål viser, at effektiviteten er blevet fremmet markant i selskabet, og at besparelsesmålet er opnået.

I egenkontrollen er der også anført, at der er særskilt krav om, at bestyrelsen skal fastlægge udgiftsmål (konto 139) for samtlige boligafdelinger for de kommende fire år. Udgiftsmålet vedrører boligafdelingens samlede driftsudgifter. Det er hensigtsmæssigt sideløbende hermed at fastlægge udgiftsmål for den del af boligafdelingens driftsudgifter, som er omfattet af styrelsens effektivitetstal. Som nævnt ovenfor, er der fastlagt udgiftsmål – besparelsesmål på 12,5 mio.kr. (2.500 kr. pr. bolig).

I beretningens statistikker er der medtaget en oversigt over udgifterne (konto 139) i budget 2020/2021 med fremskrivning for de kommende fire år. Den overordnede forventning er en stigning på 1% i alle årene. Herudover er der medtaget forventet stigning med baggrund i lånoptagelser til finansiering af forbedringsarbejder.

Denne statistik vil der blive arbejdet meget mere med i de kommende år, hvor også afdelingsbestyrelserne bliver inddraget.

Overordnet mener vi, at egenkontrollen viser, at vi er et godt og veldrevet alment boligselskab, som har indfriet effektiviseringsmålsætningerne. ■



SELSKABETS REGNSKAB 2019/2020



Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse udviser for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 et underskud på 83 t.kr., der overføres til selskabets arbejdskapital.

Årsagen til underskuddet på 83 t.kr. er hovedsageligt merudgifter på personaleudgifter (420 t.kr.) som følge af den nye ferielov, der modsvarer af besparelser på mødeudgifter (113 t.kr.) samt merindtægter på byggesagshonorar (184 t.kr.).

Den samlede egenkapital udgør 202.608 t.kr., hvilket er en tilgang på 6.593 t.kr., der skyldes tilgang på dispositionsfonden.

Dispositionsfonden udgør 188.097 t.kr., hvilket er en stigning på 8.380 t.kr. Dispositionsfondens tilgang og afgang fremgår af beretningens regnskabsafsnit note 7, hvoraf det fremgår, at tilgangen (uamortiserede lån) netto udgør 9.698 t.kr. og afgang / afdelinger, der har fået tilskud fra dispositionsfonden på i alt 7.810 t.kr. Det fremgår også, at den bundne del af dispositionsfonden udgør 124.381 t.kr., og den disponible del udgør 63.716 t.kr. Den disponible del er faldet med 6.503 t.kr., som hovedsageligt skyldes udlån/driftstabslån til Skoleparken 1 renoveringssagen 8.787 t.kr.

Arbejdskapitalen udgør 14.511 t.kr., hvilket er en afgang på 1.787 t. kr., som skyldes årets underskud på 83 t. kr. og afholdelse af udgifter til selskabets 75 års jubilæum på 1.704 t. kr.

Rentetilskrivning – afdelingerne tilskrives renter svarende til deres andel af den samlede formue. Rentesatsen for året har kunnet opgøres til 0,12%.

Som Organisationsbestyrelse følger vi i forbindelse med budgetlægningen løbende omkostningsudviklingen i sammenlignelige boligorganisationer. Det er vores opfattelse, at vi ligger under normalniveauet, hvilket også er blevet bekræftet i benchmarkingen i Styringsdialogen for 2019, hvor administrationsbidraget ligger 278 kr. pr. lejemål (8%) under benchmarkingen for sammenlignelige boligorganisationer.

Driftsmidler (biler og inventar) er optaget til anskaffelsespris (tilgang / afgang) med fradrag af afskrivninger. Afskrivningsperioden er gennemsnitligt på fire år, dog med tilpasning til markedsmæssige vilkår for bilernes vedkommende.

EDB-anlæg er optaget til anskaffelsespris med fradrag af afskrivninger over den økonomiske brugstid således:

- Software afskrives over fire år
- Hardware afskrives over tre år
- Vedligeholdelse udgiftsføres i året

Aktier og andele indgår i en selvstændig sideaktivitetsafdeling, som indgår i selskabets regnskab under posten "Indskud, andre virksomheder". Værdiansættelsen indgår fortsat som nominelle værdier.

Fra bestyrelsens side anses selskabets økonomiske, likviditets- og egenkapitalmæssige forhold for meget tilfredsstillende. ■

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. OKTOBER 2019 TIL 30. SEPTEMBER 2020

Note	Regnskab 2019/20 1.000 kr.	Budget 2019/20 1.000 kr.	Regnskab 2018/19 1.000 kr.	Budget 2020/21 1.000 kr.	
Indtægter					
1.	Administrationsbidrag	18.779	18.748	18.875	18.892
	Lovmæssige gebyrer	1.621	1.608	1.620	1.594
	Byggesagshonorar	1.284	1.100	922	1.200
	Andre indtægter	23	13	23	15
	Indtægter i alt	21.707	21.469	21.440	21.701
Udgifter					
	Bestyrelsesvederlag	153	235	154	235
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	317	430	407	430
2.	Personaleudgifter	16.097	15.677	15.201	15.968
3.	Kontorholdsudgifter	2.216	2.181	2.223	2.332
	Kontorlokaleudgifter	1.234	1.239	1.221	1.235
9.	Afskrivning, driftsmidler	1.036	949	945	740
	Revision	497	505	487	505
	Bruttoadministrationsudgift	21.550	21.216	20.638	21.445
	Tilskud til afdelinger – nedslag	258	251	251	256
	Resultat før finansielle poster, dispositionsfond og ekstraordinære poster	-101	2	551	0
Dispositionsfond					
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfond	20.334	20.226	20.211	26.667
	Henlæggelser til dispositionsfond	20.334	20.226	20.211	26.667
	Dispositionsfond i alt	0	0	0	0
Finansielle poster					
5.	Indtægter	5.627	0	5.497	0
6.	Udgifter	5.609	0	5.400	0
	Finansielle poster i alt	18	0	97	0
Ekstraordinære poster					
	Indtægter - tilskud dispositionsfond	9.514	0	11.832	0
	Udgifter - tilskud dispositionsfond	9.514	0	11.832	0
	Ekstraordinære poster i alt	0	0	0	0
	Årets resultat	-83	2	451	0

BALANCE FOR SELSKABET PR. 30. SEPTEMBER 2020

Note	30/9 2020	30/9 2019
	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
9. Materielle anlægsaktiver		
Driftsmidler og inventar	970	709
EDB-anlæg	460	692
Materielle anlægsaktiver i alt	1.430	1.401
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	80	80
Andre indskud (kontoret)	98	98
Indskud i Landsbyggefonden	96.409	90.481
Dispositionsfondens lån til afdelinger	27.972	19.017
Finansielle anlægsaktiver i alt	124.559	109.676
Anlægsaktiver i alt	125.989	111.077
Omsætningsaktiver		
6. Tilgodehavende, afdelinger i drift	29.362	18.209
Debitorer	15.008	21.084
Værdipapirer	297.312	292.227
Likvide beholdninger	24.912	25.177
Omsætningsaktiver i alt	366.594	356.697
Aktiver i alt	492.583	467.774
Passiver		
Egenkapital		
7. Dispositionsfond	188.097	179.717
10. Arbejdskapital	14.511	16.298
Egenkapital i alt	202.608	196.015
Langfristet gæld		
Anden langfristet gæld	1.420	138
Langfristet gæld i alt	1.420	138
Kortfristet gæld		
8. Gæld, afdelinger i drift	264.717	249.687
Leverandører	19.091	15.894
Pligtmæssige bidrag	4.310	4.282
Feriepengeforpligtelse	158	1.417
Anden kortfristet gæld	279	341
Kortfristet gæld i alt	288.555	271.621
Passiver i alt	492.583	467.774

NOTER

Note	2019/2020 1.000 kr.	2018/19 1.000 kr.
1. Administrationsbidrag		
Administrationsbidrag fra afdelinger i drift	17.627	17.765
Fællesdriften af Høje Gladsaxe	1.094	1.052
Ejerforeninger	58	58
	18.779	18.875
2. Personaleudgifter		
Lønninger (inklusive kørsel, klubtilskud m.v.)	13.962	13.147
Pensionsbidrag	1.997	1.909
Sociale udgifter	138	145
	16.097	15.201
3. Kontorholdsudgifter		
Porto og gebyrer	543	518
Tryksager og kontorartikler	119	152
Vedligeholdelse EDB og inventar	963	1.054
Andre kontorholdsudgifter	591	499
	2.216	2.223
4. Finansielle Poster		
Indtægter		
Afdelinger/byggelån	333	85
Bank- og girobeholdninger	18	28
Obligationer	1.514	2.314
Realiseret kursgevinst	3.762	3.070
Landsbyggefonden trækingsret	0	0
	5.627	5.497
5. Udgifter		
Dispositionsfond	87	534
Afdelinger, 0,79 %	338	1.812
Andre renter	63	1
Kurstab, obligationer m.v.	5.036	2.590
Kurtage	85	463
Afdelingernes trækingsret	0	0
	5.609	5.400
Nettorenteindtægt	18	97

Note

9. **Driftsmidler og inventar**

	Inventar	Om- bygning	Automo- biler	EDB	I alt
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Saldo ved årets begyndelse	88	127	494	692	1.401
Tilgang i året (netto)	57	83	620	305	1.065
Årets afskrivning m.v.	-107	-82	-310	-537	-1.036
Saldo ved årets udgang	38	128	804	460	1.430

6. **Tilgodehavender, afdelinger i drift**

	30/9 2020	30/9 2019
	1.000 kr.	1.000 kr.
Stengårdsparken	3.821	2.508
Pileparken 2	6.997	6.979
Skoleparken 1	5.563	0
Kiplingsgården	0	608
Moseparken	11.853	8.095
Stengården	1.128	19
	29.362	18.209

NOTER

Note		30/9 2020 1.000 kr.	30/9 2019 1.000 kr.
7.	Dispositionsfond		
	Saldo primo	179.717	168.621
	Tilgang:		
	Rentetilskrivning, dispositionsfond	87	534
	Ekspropriation – Mølleparken 2	463	121
	Ydelse uamortiserede lån	28.926	28.821
	Renter af udlån	14	14
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	17.213	17.053
	Tilgang i alt	46.703	46.543
	Afgang:		
	Indbetalt til Landsbyggefonden	19.228	19.136
	Indbetalt til Landsdispositionsfond	6.885	6.821
	Trækningsret ovf. til afdelinger	4.400	1.872
	Tilskud til afdelinger:		
	Hulegårdsparken, hjemfald	22	
	Lyngparken 2, driftsstøttelån	81	
	Vadgårdsparken, tilskud renovering	2.016	
	Høje Gladsaxe, helhedsplan og hjemfald	841	
	Kiplingeparken, hjemfald	49	
	Moseparken, hjemfald	405	
	Punkthus 6-7-8. etage, hjemfald	28	
	Punkthus 4-5-9. etage, hjemfald	28	
	Ekspropriation – Mølleparken 2	463	
	Pileparken 2, tilskud trappetårne	3.000	
	Lejetab - afdelingerne	262	
	Tab ved fraflytning – afdelingerne	615	
	Afgang i alt	38.323	35.447
	Saldo ultimo	188.097	179.717
	Saldo opdelt:		
	Indskud i Landsbyggefonden	96.409	90.481
	Udlån til afdelinger	1.595	1.427
	Udlån til afdeling Skoleparken 1 - Renovering	26.361	17.574
	Indskudslån til afdelinger	16	16
	Bunden del	124.381	109.498
	Disponibel del	63.716	70.219
	Saldo ultimo	188.097	179.717

Note	30/9 2020	30/9 2019
	1.000 kr.	1.000 kr.
8. Gæld, afdelinger i drift		
01 Mølleparken	2.783	4.032
02 Højgårdsparken	1.374	412
03 Stengårdsparken	0	0
04 Hyrdeparken	3.784	3.745
05 Pileparken 1	20.565	11.171
06 Hulegårdsparken	1.287	1.029
07 Pileparken 2	0	0
08 Borreparken	7.938	7.193
09 Lyngparken 1	4.217	5.877
10 Tinghøjparken	6.291	6.159
11 Pileparken 3	10.055	9.581
12 Pileparken 4	8.062	7.169
13 Stationsparken 1	20.956	15.314
14 Lykkeparken	5.047	4.805
15 Kongshvileparken	11.034	10.946
17 Skoleparken 1	0	165
18 Kildeparken 1	22.401	20.914
19 Buddingeparken	6.888	6.619
20 Mølleparken 2	6.094	5.044
21 Pileparken 6	8.037	6.706
22 Torveparken	15.372	22.280
23 Lyngparken 2	3.901	5.677
24 Pileparken 7	19.672	16.071
25 Egeparken 1	12.373	10.419
26 Toftegården	1.502	1.370
27 Vadgårdsparken	11.084	8.752
28 Kildeparken 3	4.277	3.770
29 Stationsparken 2	3.739	5.406
30 Høje Gladsaxe	13.824	14.292
31 Kiplingeparken	882	779
32 Kildeparken 4	2.212	2.024
33 Egeparken 2	18.939	17.647
34 Stationsparkens Børneinstitution	0	4.339
35 Kagsåvej	769	753
36 Kildeparken 2	1.131	758
37 Skoleparken 2	1.535	2.208
38 Kiplingsgården	479	0
39 Moseparken	0	0
40 Buddinge Mølle	767	592
43 Punkthus 6-7-8. etage	1.763	1.908
44 Punkthus 4-5-9. etage	1.506	1.479
46 Søborgparken	2.177	2.282
48 Stengården	0	0
	264.717	249.687

	30/9 2020 1.000 kr.	30/9 2019 1.000 kr.
10. Arbejdskapital:		
Saldo primo	16.298	15.651
Tilgang:		
Årets overskud	0	647
Afgang:		
Årets underskud	83	0
Selskabets 75 års jubilæum	1.704	0
Saldo ultimo	14.511	16.298
Bunden del:		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	80	80
Materielle anlægsaktiver	1.430	1.401
Indskud kontor	98	98
Bunden del	1.608	1.579
Disponibel del	12.903	14.719

Regnskabet godkendes af administrationen og Organisationsbestyrelsen den 25. februar 2021.

Jesper Loose Smith
Direktør

Lone Larsen
Økonomichef

Bestyrelsen

Ryno Scheil, formand
Finn Sørensen, næstformand
Flemming Larsen
Palle Nielsen
Majbrit H. Jørmning

Carsten Petersen
Lars Ulrik Hansen
Erik Bengtsson
Alice Christiansen
Mirsad Crneta

Mogens Bentsen
Michael Mansa Kristensen
Anne L. Schiøler

Den uafhængige revisors erklæring

Til Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2020 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter. Regnskabssammendraget er udtaget af det reviderede årsregnskab for Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Regnskabssammendraget og vores erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab og vores erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede årsregnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede årsregnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer, bortset fra fremhævelse af forhold vedrørende ej reviderede budgettal, i vores revisionspåtegning af 25. februar 2021 om det reviderede årsregnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er konsistent med det reviderede årsregnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision (ISA 810), Opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 25. februar 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

EGENKONTROL – STATISTIKKER

		Almenstyringsdialog Effektiviseringstal					Landsbyggefonden Besparelspotentiale				
Afdeling		2016 pct.	2017 pct.	2018 pct.	2019 pct.	Forskel 18/19 pct.	2016 kr.pr. m ²	2017 kr.pr. m ²	2018 kr.pr. m ²	2019 kr.pr. m ²	Forskel 18/19 kr.pr.m ²
01	Mølleparken 1	73	75	76	80	4	63	18	28	30	2
02	Højgårdsparken	95	91	97	94	-3	36	29	-57	-51	6
03	Stengårdsparken	71	72	74	75	1	87	44	21	-14	-35
04	Hyrdeparken	76	78	80	84	4	20	-14	-26	-48	-22
05	Pileparken 1	77	77	79	84	5	126	41	71	33	-38
06	Hulegårdsparken	79	82	85	82	-3	51	-4	52	-35	-87
07	Pileparken 2	63	67	71	75	4	90	56	56	-2	-58
08	Borreparken	71	85	84	86	2	6	-19	-21	-57	-36
09	Lyngparken 1	68	74	74	75	1	48	54	45	58	13
10	Tinghøjparken	71	72	74	76	2	36	13	21	18	-3
11	Pileparken 3	66	67	70	72	2	82	42	29	-13	-42
12	Pileparken 4	72	72	76	77	1	159	98	79	55	-24
13	Stationsparken 1	85	85	90	88	-2	-2	-45	-64	-82	-18
14	Lykkeparken	59	59	68	67	-1	254	162	111	124	13
15	Kongsvileparken	77	82	81	82	1	-16	-26	-19	-2	17
17	Skoleparken 1	80	80	85	88	3	37	-1	51	16	-35
18	Kildeparken 1	84	88	87	96	9	23	3	9	0	-9
19	Buddingeparken	61	77	79	78	-1	119	19	8	53	45
20	Mølleparken 2	66	70	74	77	3	158	90	105	122	17
21	Pileparken 6	71	74	76	80	4	120	164	159	102	-57
22	Torveparken	81	79	81	87	6	-3	-10	-20	-85	-65
23	Lyngparken 2	68	68	70	72	2	138	128	68	48	-20
24	Pileparken 7	73	78	79	81	2	120	53	36	-24	-60
25	Egeparken 1	65	70	73	75	2	137	41	27	-17	-44
26	Toftegården	97	94	98	97	-1	-83	-79	-133	-186	-53
27	Vadgårdsparken	99	100	96	98	2	60	-23	-26	-55	-29
28	Kildeparken 3	79	79	80	81	1	16	28	0	12	12
29	Stationsparken 2	71	75	77	79	2	-71	-99	-99	-108	-9
30	Høje Gladsaxe	70	66	73	78	5	84	83	62	37	-25
31	Kiplingeparken	69	68	73	75	2	-0	-25	-4	-16	-12
32	Kildeparken 4	67	71	74	72	-2	81	61	55	32	-23
33	Egeparken 2	85	85	91	88	-3	80	67	50	5	-45
35	Kagsåvej	100	100	100	100	0	-106	-150	-253	-255	-2
36	Kildeparken 2	71	71	76	76	0	12	8	-10	-28	-18
37	Skoleparken 2	61	69	83	81	-2	12	-69	-61	-105	-44
38	Kiplingsgården	72	73	80	81	1	203	126	84	72	-12
39	Moseparken	65	70	74	76	2	-2	-84	-91	-98	-7
40	Buddinge Mølle	70	73	80	83	3	240	188	133	102	-31
43	Punkthus 6-7-8	72	76	81	79	-2	197	30	11	22	11
44	Punkthus 4-5-9	70	74		77	1	117	19	7	0	-7
46	Søborgparken	70	69	76	76	0	-21	-20	-28	-45	-17
48	Stengården	59	59	60	66	6	-14	-0	-36	-10	26
I alt		73,8	76,2	79,3	80,9	1,6	48	12	6	-19	-25

RØD	16	11	2	2	0
GUL	22	27	35	35	0
GRØN	4	4	5	5	0

EFFEKTIVISERINGSTAL - REGNSKAB 2019/2020

(i 1.000 kr.)

	Afdeling	Regnskab 2013/2014	Fremskrevet Regnskab 2019/2020	Regnskab 2019/2020	Forskel 2013/2014 2019/2020	Bespa- relses MÅL	MÅL Regnskab 2019/2020
01	Mølleparken 1	2.329	2.623	2.320	-303	245	-58
02	Højgårdsparken	458	516	393	-123	55	-68
03	Stengårdsparken	4.773	5.375	4.524	-851	463	-388
04	Hyrdeparken	1.832	2.064	1.758	-306	220	-86
05	Pileparken 1	4.593	5.172	4.475	-697	495	-202
06	Hulegårdsparken	763	859	720	-139	83	-56
07	Pileparken 2	2.046	2.304	1.991	-313	223	-90
08	Børreparken	929	1.046	894	-152	113	-39
09	Lyngparken 1	1.905	2.145	1.874	-271	190	-81
10	Tinghøjparken	2.720	3.063	2.442	-621	270	-351
11	Pileparken 3	3.051	3.436	3.024	-412	313	-99
12	Pileparken 4	2.891	3.256	3.012	-244	300	56
13	Stationsparken 1	7.142	8.043	6.346	-1.697	818	-879
14	Lykkeparken	1.075	1.210	991	-219	90	-129
15	Kongsvileparken	3.505	3.947	3.629	-318	345	27
17	Skoleparken 1	6.655	7.494	6.012	-1.482	757	-725
18	Kildeparken 1	8.811	9.923	9.655	-268	950	682
19	Buddingeparken	474	534	359	-175	38	-137
20	Mølleparken 2	2.838	3.196	2.612	-584	280	-304
21	Pileparken 6	2.773	3.122	2.556	-566	293	-273
22	Torveparken	7.612	8.572	7.099	-1.473	840	-633
23	Lyngparken 2	1.878	2.115	1.827	-288	175	-113
24	Pileparken 7	3.295	3.711	3.107	-604	363	-241
25	Egeparken 1	3.071	3.458	3.034	-424	300	-124
26	Toftegården	284	319	245	-74	30	-44
27	Vadgårdsparken	5.103	5.747	4.560	-1.187	633	-554
28	Kildeparken 3	905	1.020	961	-59	130	71
29	Stationsparken 2	1.576	1.775	1.439	-336	175	-161
30	Høje Gladsaxe	8.913	10.038	8.820	-1.218	913	-305
31	Kiplingeparken	561	632	521	-111	65	-46
32	Kildeparken 4	483	544	553	9	52	61
33	Egeparken 2	5.471	6.161	5.729	-432	643	211
35	Kagsåvej	84	95	51	-44	13	-31
36	Kildeparken 2	696	784	722	-62	75	13
37	Skoleparken 2	471	531	430	-101	50	-51
38	Kiplingsgården	580	654	530	-124	70	-54
39	Moseparken	2.589	2.915	2.282	-633	245	-388
40	Buddinge Mølle	423	477	389	-88	50	-38
43	Punkthus 6-7-8	418	471	441	-30	60	30
44	Punkthus 4-5-9	377	424	398	-26	45	19
46	Søborgparken	1.319	1.486	1.322	-164	158	-6
48	Stengården	426	479	471	-8	65	57
	I alt	108.098	121.736	104.518	-17.218	11.691	-5.527

AFDELINGENS UDGIFTER (KONTO 139)

(i 1.000 kr.)

	Afdeling	Budget 2019/20	Stig- ning	Forventet 2020/21	Stig- ning	Forventet 2021/22	Stig- ning	Forventet 2022/23	Stig- ning	Forventet 2023/24
01	Mølleparken 1	7.581	1%	7.656	1%	7.733	1%	7.810	1%	7.888
02	Højgårdsparken	1.845	1%	1.864	1%	1.882	1%	1.901	1%	1.920
03	Stengårdsparken	13.330	1%	13.463	1%	13.598	1%	13.734	1%	13.871
04	Hyrdeparken	7.045	1%	7.115	1%	7.186	2%	7.338	1%	7.412
05	Pileparken 1	14.123	1%	14.264	3%	14.683	1%	14.830	1%	14.978
06	Hulegårdsparken	2.060	1%	2.081	1%	2.102	1%	2.123	1%	2.144
07	Pileparken 2	6.667	1%	6.734	1%	6.801	1%	6.869	1%	6.938
08	Borreparken	3.100	1%	3.131	1%	3.163	1%	3.194	1%	3.226
09	Lyngparken 1	6.496	2%	6.628	1%	6.695	1%	6.762	1%	6.829
10	Tinghøjparken	6.882	2%	6.988	1%	7.058	1%	7.129	1%	7.200
11	Pileparken 3	9.472	8%	10.215	1%	10.317	1%	10.420	1%	10.524
12	Pileparken 4	8.856	1%	8.945	1%	9.034	1%	9.125	1%	9.216
13	Stationsparken 1	20.241	1%	20.522	1%	20.807	2%	21.312	1%	21.525
14	Lykkeparken	3.031	1%	3.061	1%	3.092	1%	3.123	1%	3.154
15	Kongsvileparken	13.642	1%	13.778	1%	13.916	1%	14.055	1%	14.196
17	Skoleparken 1	27.346	1%	27.620	1%	27.896	1%	28.175	1%	28.457
18	Kildeparken 1	23.627	1%	23.863	1%	24.102	3%	24.937	1%	25.186
19	Buddingeparken	1.913	1%	1.932	1%	1.951	1%	1.971	1%	1.990
20	Mølleparken 2	7.872	1%	7.951	1%	8.031	1%	8.111	1%	8.192
21	Pileparken 6	8.052	1%	8.132	1%	8.213	1%	8.296	1%	8.379
22	Torveparken	26.058	1%	26.319	1%	26.582	1%	26.848	1%	27.116
23	Lyngparken 2	5.473	1%	5.550	1%	5.606	1%	5.662	1%	5.718
24	Pileparken 7	8.998	1%	9.088	1%	9.179	1%	9.271	1%	9.363
25	Egeparken 1	11.266	1%	11.379	1%	11.492	1%	11.607	1%	11.723
26	Toftegården	1.133	1%	1.144	1%	1.155	1%	1.167	1%	1.179
27	Vadgårdsparken	22.242	2%	22.632	1%	22.858	1%	23.087	1%	23.318
28	Kildeparken 3	2.755	11%	3.045	1%	3.076	1%	3.106	2%	3.158
29	Stationsparken 2	4.456	1%	4.501	1%	4.546	1%	4.591	1%	4.637
30	Høje Gladsaxe	26.767	1%	27.034	1%	27.305	1%	27.578	1%	27.854
31	Kiplingeparken	1.923	4%	1.997	1%	2.017	1%	2.037	1%	2.057
32	Kildeparken 4	2.075	1%	2.095	1%	2.116	1%	2.137	1%	2.167
33	Egeparken 2	17.580	1%	17.756	1%	17.933	1%	18.113	1%	18.294
35	Kagsåvej	308	1%	311	1%	315	1%	318	1%	321
36	Kildeparken 2	1.815	1%	1.834	1%	1.852	1%	1.870	1%	1.889
37	Skoleparken 2	1.542	4%	1.608	1%	1.624	1%	1.640	1%	1.656
38	Kiplingsgården	1.331	1%	1.345	1%	1.358	1%	1.372	1%	1.385
39	Moseparken	8.818	1%	8.906	1%	8.995	1%	9.085	1%	9.176
40	Buddinge Mølle	996	1%	1.006	1%	1.016	1%	1.027	1%	1.037
43	Punkthus 6-7-8	1.219	1%	1.231	1%	1.244	1%	1.256	1%	1.269
44	Punkthus 4-5-9	1.484	1%	1.499	1%	1.514	1%	1.529	1%	1.544
46	Søborgparken	5.245	1%	5.298	1%	5.351	1%	5.404	1%	5.458
48	Stengården	1.513	1%	1.528	1%	1.544	1%	1.559	1%	1.575
		348.180	1,40%	353.050	1,10%	356.936	1,27%	361.476	1,01%	365.120

LEJEUDVIKLING KR. PR. M²

	Afdeling	30/9 2012	30/9 2013	30/9 2014	30/9 2015	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2020
01	Mølleparken 1	696,95	733,77	787,10	815,50	846,50	866,84	866,81	877,39	877,39
02	Højgårdsparken	744,77	773,83	787,77	797,18	908,50	924,86	924,83	945,15	942,20
03	Stengårdsparken	755,49	772,86	785,22	800,91	816,94	837,37	837,37	837,37	837,37
04	Hyrdeparken	684,87	704,72	731,48	746,11	761,04	774,69	782,44	782,44	785,57
05	Pileparken 1	811,05	819,88	865,43	877,53	894,21	917,49	932,15	961,87	972,48
06	Hulegårdsparken	1.058,54	1.095,51	1.117,49	1.119,46	1.139,81	1.175,05	1.175,04	1.175,04	1.197,34
07	Pileparken 2, gl. afsnit	760,71	802,59	823,41	840,59	853,12	891,27	894,28	907,85	914,68
07	Pileparken 2 tag.	972,91	986,84	1.006,55	1.021,67	1.041,19	1.090,23	1.081,76	1.101,82	1.109,90
08	Borreparken	711,78	747,75	766,44	779,55	795,92	815,80	815,85	815,85	815,85
09	Lyngparken 1	648,65	672,65	715,09	777,62	793,95	805,84	805,89	844,76	856,58
10	Tinghøjparken	683,16	695,65	723,51	727,12	752,17	767,97	786,44	786,44	796,62
11	Pileparken 3	665,12	701,68	729,76	743,61	757,00	775,17	794,49	806,43	827,64
12	Pileparken 4	754,07	776,70	799,22	814,42	828,68	845,27	852,03	862,26	870,89
13	Stationsparken 1	618,51	640,16	661,74	675,00	691,20	708,47	708,45	722,62	737,08
14	Lykkeparken	586,20	734,49	763,08	775,30	775,31	786,94	786,94	786,94	792,45
15	Kongshvileparken	668,55	682,18	723,75	764,89	774,21	789,70	789,93	790,22	803,48
17	Skoleparken 1	772,43	790,81	812,98	826,83	864,04	883,04	900,72	918,74	937,13
18	Kildeparken 1	580,38	601,21	626,49	644,00	658,17	675,93	675,92	682,42	702,39
19	Buddingeparken	1.054,98	863,78	863,78	863,78	872,42	885,51	885,55	885,55	885,55
20	Mølleparken 2	617,32	622,88	753,35	778,12	792,91	796,86	796,87	831,63	841,61
21	Pileparken 6	793,60	880,50	906,08	920,58	933,48	952,14	952,14	958,79	966,46
22	Torveparken	786,76	814,45	834,59	850,45	867,04	888,71	905,15	921,41	932,44
23	Lyngparken 2	767,17	771,00	788,71	802,86	814,91	826,35	836,29	843,38	864,32
24	Pileparken 7	759,48	785,33	808,05	823,30	839,77	872,54	894,37	894,37	901,64
25	Egeparken 1	900,08	937,91	966,04	985,31	1.005,02	1.014,72	1.015,07	1.015,07	1.015,07
26	Toftegården	751,26	777,41	794,76	813,77	854,46	873,27	886,38	899,63	907,67
27	Vadgårdsparken	946,03	956,44	995,64	1.016,55	1.042,00	1.060,76	1.067,09	1.067,09	1.068,89
28	Kildeparken 3	883,05	893,64	912,45	912,45	912,44	937,99	949,24	980,63	1.006,10
29	Stationsparken 2	662,01	679,92	693,51	707,38	721,54	735,63	736,02	736,02	743,37
30	Høje Gladsaxe	676,20	684,32	704,57	706,55	706,55	706,55	706,56	706,56	706,56
31	Kiplingeparken	940,32	975,44	996,88	1.017,95	1.029,12	1.053,83	1.053,81	1.079,26	1.087,80
32	Kildeparken 4	825,53	833,83	863,84	934,16	941,63	968,01	985,41	985,41	985,41
33	Egeparken 2	860,17	882,50	917,87	917,87	951,24	965,53	965,49	978,41	997,98
35	Kagsåvej	770,87	786,89	827,81	843,54	854,20	854,54	854,54	803,58	803,58
36	Kildeparken 2	662,47	675,77	693,33	696,11	721,87	739,22	739,18	746,62	766,05
37	Skoleparken 2	965,44	980,86	985,82	988,80	988,80	1.013,52	1.013,53	1.034,80	1.043,13
38	Kiplingsgården	988,35	1.021,93	1.046,42	1.064,20	1.081,23	1.088,85	1.088,83	1.088,83	1.149,46
39	Moseparken	917,56	944,17	979,06	998,73	1.013,73	1.023,42	1.023,42	1.023,42	1.031,66
40	Buddinge Mølle	871,77	885,72	974,32	984,13	992,99	1.002,89	1.002,98	1.023,05	1.038,42
43	Punkthus, 6-7-8	777,63	791,36	801,80	803,81	803,81	803,81	803,81	803,81	817,45
44	Punkthus, 4-5-9	923,08	929,11	937,60	939,41	939,41	939,54	939,43	952,56	975,41
46	Søborgparken	1.061,92	1.081,00	1.102,89	1.102,89	1.123,83	1.145,16	1.149,74	1.149,74	1.151,52
48	Stengården	954,65	1.011,88	1.044,28	1.046,01	1.060,55	1.091,65	1.096,03	1.096,03	1.102,62

DIVERSE NØGLETAL

Renter m.v.	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
Samlede renter til afdelingerne, 1.000 kr.	6.150	2.077	5.656	-1.080	3.991	1.000	353	1.727	186
Renter pr. bolig, (kr.)	1.323	447	1.217	-232	859	215	76	372	40
Antal boliger i drift	4.649	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648
Rente pr. lejemålsenhed	1.273	430	1.171	-224	827	203	72	354	38
Antal lejemålsenheder	4.830	4.829	4.829	4.827	4.827	4.938	4.938	4.879	4.841
Rentesats i %	3,45	1,09	2,77	-0,46	1,60	0,43	0,19	0,79	0,12
Diskonto i %	0,25-0	0	0	0	0	0	0	0	0

Forvaltningsudg. (kr)	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
Pr. bolig	3.462	3.589	3.623	3.623	3.683	3.731	3.847	3.641	3.641
Pr. garage	692	718	725	725	737	746	769	728	728
Administrationsomkostninger netto	3.415	3.173	3.528	3.578	3.710	3.609	3.783	3.481	3.613
Antal heltidsbeskæftigede i selskabet	21	20	20	21	21	20	21	21	20
Heraf elever	-	-	-	2	2	1	2	2	1

Flytte%, kalenderåret	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal boliger i drift	4.649	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648
Antal fraflytninger	436	465	368	388	391	444	353	355	375
Fraflytningsprocent	9,38	10,01	7,92	8,35	8,41	9,56	7,59	7,64	8,07

AFDELINGERNES DRIFTSRESULTAT

Afdeling		Overskud	Underskud
01	Mølleparken 1		490
02	Højgårdsparken	54.086	
03	Stengårdsparken	1.280.686	
04	Hyrdeparken	219.541	
05	Pileparken 1	167.630	
06	Hulegårdsparken	73.387	
07	Pileparken 2	24.937	
08	Borreparken	132.523	
09	Lyngparken 1	226.224	
10	Tinghøjparken	282.313	
11	Pileparken 3	116.493	
12	Pileparken 4	48.671	
13	Stationsparken 1	1.151.670	
14	Lykkeparken	85.934	
15	Kongsvileparken	30.578	
17	Skoleparken 1	487.421	
18	Kildeparken 1		33.526
19	Buddingeparken	0	
20	Mølleparken 2	149.214	
21	Pileparken 6	156.655	
22	Torveparken	1.018.855	
23	Lyngparken 2	46.099	
24	Pileparken 7	414.621	
25	Egeparken 1	297.257	
26	Toftegården	9.935	
27	Vadgårdsparken	292.423	
28	Kildeparken 3	100.483	
29	Stationsparken 2	167.102	
30	Høje Gladsaxe	784.792	
31	Kiplingeparken	35.470	
32	Kildeparken 4	4.901	
33	Egeparken 2	114.979	
35	Kagsåvej	11.728	
36	Kildeparken 2	59.809	
37	Skoleparken 2	84.282	
38	Kiplingsgården	39.078	
39	Moseparken	58.733	
40	Buddinge Mølle	5.551	
43	Punkthus, 6-7-8	34.628	
44	Punkthuset, 4-5-9 Sal	21.604	
46	Søborgparken	50.089	
48	Stengården		31.749
		8.340.382	65.765



Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe
Høje Gladsaxe Torv 2B, 2., 2860 Søborg
Telefon 39 69 25 44
www.abg.dk

