



BERETNING OG REGNSKAB 2020/2021

INDHOLD

Forord og corona	3
Effektivisering	5
Boligpolitik	6
Samarbejde med Gladsaxe Kommune	8
Renoveringssager og fremtidssikring	9
Bestyrelsen og udvalgene	12
Egenkontrol	14
Selskabets regnskab 2020/2021	17
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2020 til 30. september 2021	18
Balance pr. 30. september 2021	19
Noter	20
Revisionspåtegning	25
Egenkontrol / statistikker	26
Lejeudviklingen	29
Diverse nøgletal	30
Afdelingernes driftsresultat	31



FORORD OG CORONA

For perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 igen 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, og varede helt frem til medio 2021, hvor Repræsentantskabsmøder, organisationsbestyrelsesmøder, kredsudvalgs-møder, afdelingsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder blev aflyst eller udsat.

Repræsentantskabsmødet plejer at blive afholdt i marts måned, men det blev først muligt at afholde mødet for både 2020 og 2021 den 30. august 2021. Afdelingsmøderne plejer at blive afholdt i april og maj måned, men det blev først muligt at afholde møderne for både 2020 og 2021 i september og oktober 2021.

Repræsentantskabsmødet blev afholdt under hensyntagen til diverse Corona-regler – så enkelt som muligt. Kun det allervigtigste blev klaret, nemlig godkendelse af de to beretninger og de to regnskaber samt valg for både 2020 og 2021.

Derimod var der mere dialog på afdelingsmøderne, bl.a. om de mange forslag beboerne havde stillet – i alt 142 mod 100 i 2018. Alle budgetterne blev endelig godkendt af beboerne, da de før varslingen i juni 2021 var blevet godkendt af afdelingsbestyrelserne. Da afdelingsmødet er grundstenen for beboerdemokratiet, var det rigtig godt, at vi nåede, at afholde afdelingsmøderne inden Corona igen tog over.

Afsnittene om Mission, Visioner og Værdier samt om Administration og Personaleforhold er udeladt, da der med baggrund i Corona 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 igen gerne takke administrationen og ejendomsfunktionærerne for den måde, som de har håndteret Corona-situationen, hvor alle har taget ansvar. Administration for den måde de 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 beretningen de øvrige afsnit, som den plejer, og som der er blevet arbejdet med.

Arbejdet med at vedligeholde vores ejendomme fortsatte på trods af Corona. 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 Pileparken 7 samt Egeparken 1 og 2, som bliver omtalt, da de har fået støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med Grøn Boligaftale 2020.

Vi har også i begrænset omfang kunnet fortsætte vores gode samarbejde med Gladsaxe Kommune, hvor vi i dette afsnit bl.a. omtaler vores vigtige samarbejdsfora 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 dokumentationen for vores positive effektiviseringsproces. Her omtales også den nye aftale fra 2021 til 2026, hvor det fremgår, at vi også er rigtig godt i gang med at opfylde denne aftale.



Stationsparken 1

Den positive måde som vi er kommet igennem både Corona-udfordringerne og effektiviseringsprocessen, 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 nødvendig.

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

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 Arbejderne Boligselskab i Gladsaxe.

Vi ønsker dig rigtig god læselyst.

Organisationsbestyrelsen ser meget frem til tiden efter Corona-udfordringerne, så beboerdemokratiet kan komme til at fungere optimalt igen, da beboerdemokratiet er selve grundstenen i vores almenboligsektor.

Januar 2022 ■

EFFEKTIVISERING

Selskabet har i en del år arbejdet med effektivisering, og som beskrevet tidligere år, sker det 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.

I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale. Aftalen løber fra 2021 til 2026 og skal ses i forlængelse af den aftale, der skulle løbe frem til 2020. Grundprincippet i aftalen er fortsat, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor. Måltallet er på 1,8 mia. kr., hvor af 300 mio. kr. forventes at blive indfriet af energieffektiviseringer, så den nye periodes måltal også er på 1,5 mia. kr. frem til 2026.

I de seneste års beretninger har vi beskrevet, hvordan vi håndterede den første effektiviseringsproces, både med effektiviseringspotentialerapport og beboerundersøgelse, hvor beboerundersøgelsen bakkede kraftigt op om vores decentrale struktur, og Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at ændre på denne, men i stedet arbejde med effektiviseringspotentialerne omkring optimering af arbejdsplaner i den decentrale drift, så ejendomsfunktionærerne kunne udføre flere vedligeholdelsesopgaver samt mere effektivt indkøb.

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.

Som vi også har beskrevet i de seneste års beretninger, har vi igennem de seneste år arbejdet med disse effektiviseringspotentialer i boligselskabet, hvor vi også har anvendt det til at fremtids sikre vores boligselskab.

At vi har udnyttet disse effektiviseringspotentialer i boligselskabet, fremgår klart af afsnittet om egenkontrol, hvor der er en meget positiv udvikling på effektivitetstal og besparelsespotentialet, og hvor vi på besparelsesmålet allerede sidste år havde en merbesparelse på 5.527 t.kr. i forhold til den første aftale til 2020, og at vi i forhold til den nye aftale til 2026, kun mangler 3.662 t.kr. af det samlede besparelsesmål for perioden 2014 til 2026, er på 23.383 t.kr.

Organisationsbestyrelsen mener derfor godt, at selskabet kan overholde den nye aftale, da vi i boligselskabet fortsætter med effektiviseringen som en naturlig del af den normale drift. Som beskrevet i afsnittet om egenkontrol, var det i starten vi tog de store besparelser "de lavt hængende frugter", hovedsageligt ved optimering af arbejdsplaner i den decentrale drift, så ejendomsfunktionærerne kunne udføre flere vedligeholdelsesopgaver. Dette arbejde kan der nok ikke effektiviseres meget mere på, men som nævnt har vi jo også næsten nået besparelsesmålet frem til 2026. Vi skal dog fortsætte med at fastholde denne effektivisering, ellers skal der findes besparelser på andre områder. Det sidste af besparelsesmålet vil hovedsagligt blive indfriet via mere effektivt indkøb, herunder større indkøb af varer og tjenesteydelser vil i højere grad blive udbudt til flere leverandører, og dermed bør der komme skarpere priser.

I det fortsatte arbejde med effektiviseringspotentialer og fremtids sikring af boligselskabet, vil vi fastholde vores decentrale struktur samt værne både om vores beboere og medarbejdere – herunder de to ud-sagn: "Pas på huslejen" og "Bevar min arbejdsplads".

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 en meget lille stigning igennem flere år. Dette dokumenteres ved besparelser på 19,7 mio., og forbedring i effektivitetstal på 65 kr. pr. m², svarende til en besparelse for en gennemsnitlig bolig på 75 m² på op til 4.800 kr. pr. bolig pr. år (400 kr. pr. mdr.).

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

Vores konklusion på effektiviseringen er fortsat, 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 fortsætte med dette som en naturlig del af den normale drift. ■

BOLIGPOLITIK

Det blev et vildt år, hvor den almene boligsektor for alvor fik sat sig selv på det boligpolitiske landkort – både nationalt og kommunalt.

Nybyggerifonden, 22.000 nye almene boliger, til-lægskøbesum, puljer og skulderklap til det sociale arbejde og meget mere ...

2021 blev året, hvor den almene sektor kom i spil på mange måder. Både på Christiansborg og i kommunerne stod politikere i kø for at tale almene boliger op. Og boligorganisationerne deltog gerne i debatterne.

Forebyggelsesområder

Boligminister Kaare Dybvad Bek lagde hårdt ud i det tidlige forår med et stort boligpolitisk udspil. Det handlede denne gang om såkaldte forebyggelsesområder, og så skulle ordet "ghetto" også ud af lovgivningen og gerne også sprogbrugen. BL – Danmarks Almene Boliger (BL) kunne kun bakke op om, at regeringen ville lægge G-ordet på møddingen.

Derimod havde BL en større bekymring omkring de nye forebyggelsesområder, hvor der nu opstår endnu en liste over boligområder, da det indebærer en risiko for stigmatisering. Lovforslaget om forebyggelsesområder blev endelig vedtaget sidst i november ganske få dage før den 1. december, som er dagen, hvor de forskellige lister over boligområder offentliggøres. Og nu med 62 boligområder på den nye forebyggelsesliste. Et af disse boligområder er Pileparkerne, hvor der skal indføres fleksibel udlejning med fortrinsret til boligsøgende i uddannelse og beskæftigelse, ligesom der indføres en stramning af reglerne for kommunal anvisning.

Flere aftaler dukkede op

I oktober spillede regeringen ud med to udspil, der er tæt knyttet til hinanden, nemlig "Tættere på II – Byer med plads til alle" og "Alle skal have et hjem – En ny vej ud af hjemløshed", som rummede ambi-

tioner om at sikre flere almene boliger både til udsatte grupper og til den øvrige befolkning.

I BL blev udspillene modtaget meget positivt, da de i høj grad flugtede et forslag, som BL var kommet med i slutningen af 2019. Her foreslog BL, at den såkaldte Nybyggerifond skulle aktiveres til at bygge flere almene boliger, og her indgik partierne i november altså en aftale om at bygge 22.000 nye almene boliger frem 2035.

Før regeringen kom med sit udspil, var Nybyggerifonden nok en forholdsvis anonym størrelse, for den bidrager hverken til renoveringer eller boligsocialt arbejde. Faktisk blev den sat i verden for at aflaste statskassen – også set i det lys er det en stor sejr, at 10 milliarder kroner af Nybyggerifondens midler nu går til almene boliger.

En central del af aftalen er, at der i de kommende år skal skaffes meget billige boliger til hjemløse, dels ved et huslejetilskud og dels ved at opføre meget billige almene boliger. Dermed er der i princippet udsigt til, at hjemløsheden markant kan nedbringes.

En anden vigtig del er, at der fremover afsættes et betydeligt beløb til at medfinansiere høje grundpriser og til at opkøbe og ombygge eksisterende ejendomme, så der skabes flere almene boliger med det formål at sikre mere blandede byer.

Finansloven

Kort efter at boligaftalen blev indgået, skulle der bindes de sidste sløjfer på finansloven, og bag Finansministeriets tykke vægge var og er der stor bekymring for udviklingen i byggeriet og risici for overophedning.

Derfor blev den private bolig-job-ordning skåret, og samtidig blev to milliarder kroner af den årlige renoveringsramme i Landsbyggefonden i 2022 udsendt.



Mølleparken 1

BL deler bekymringen for situationen i byggeriet, som også kommer til udtryk i byggepriser fra høje internationale byggematerialepriser. Så der kan være fornuft i at trække 2022-projekterne lidt, så man får mere for pengene, når man bygger. Samtidig har BL stået fast på, at der kun skulle ske en udskydelse af renoveringer, men absolut ikke en aflysning af projekterne.

Herudover har to forhold været afgørende for os. Der sker ikke en udskydelse af projekter, som allerede har fået skema A-tilsagn i 2021, og samtidig kan arbejdet med planlægning af 2022-projekterne godt fortsætte, da der alene er tale om en udskydelse og ikke en aflysning af projekterne. Dette får umiddelbart ikke nogen betydning for renoveringsprojekterne i Egeparkerne, men for Pileparken 7 kan det få en mindre betydning.

Effektivitet i fokus

Tilbage i 2016 blev der indgået en aftale om at effektivisere for 1,5 milliarder kroner frem til regnskab 2020. I sommeren 2020 kunne det så opgøres, hvor meget vi egentlig har effektiviseret for. Og det viste sig, at de almene boligorganisationer havde overhalet effektiviseringsaftalen fra 2016 indenom og mereeffektiviseret med 330 millioner kroner. Et flot resultat, som også er vigtigt, for mereeffektiviseringen godskrives i den nye effektiviseringsaftale frem til 2026, som faldt på plads i de første uger af 2021.

Kæmpe skulderklap til det sociale arbejde

2021 var også et år, hvor flere økonomiske puljer gik i BL's retning – som anerkendelse for sektorens rolle og indsats i arbejdet med landets udsatte borgere.

Det førte blandt andet til en Vær Medpulje på 15 millioner fra Kulturministeriet, som skulle ud at bekæmpe ensomhed i boligområderne i form af arrangementer for beboerne. Efter ansøgning tildelte BL midler til 89 boligorganisationer, som i løbet af året har holdt alt lige fra koncerter til sportsarrangementer.

BL fik også i forbindelse med aftalen om den såkaldte reservepulje tildelt et millionbeløb til arbejdet med at stoppe hjemløshed. Pengene er afsat til at styrke den boligsociale indsats i tråd med Housing First-tilgangen, og skal ud at arbejde i 2025.

Corona fyldte igen i år

Vi slap jo desværre ikke for Corona i 2021. Vi har on/off været hjemsendt, når corona-smitten tog en kedelig drejning. Det skete igen i december, hvor vi delvist røg hjem.

BL's corona-site bliver løbende opdateret, som der sker ændringer i restriktionerne. Her kan du se, hvilke regler der gælder, når I afholder beboermøder, beboercafeer og meget andet.

SAMARBEJDE MED GLADSAXE KOMMUNE



Kildeparken 4

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

Det vigtigste samarbejdsfora er Styringsdialogen med det årlige Styringsdialogmøde. Vi har nogle faste rammer for emner, som vi kan tage op med kommunen samt 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 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.

Af referatet fremgår det, at der overordnet var en dialog om følgende punkter, som er nogle, som både kommunen og ABG har ønsket:

- Muligheder for nybyggeri
- Fleksibel udlejning i Mørkhøj
- Børnevenlig By
- Sundhed og Trivsel
- By- og Miljø – samspillet med den almene sektor
- Afdelinger med udfordringer, behov for særlige indsatser m.v.
- Ny effektiviseringsaftale

Referatet uddyber ovenstående, men her kan nævnes nogle af punkterne.

Omkring fleksibel udlejning i Mørkhøj nævnes der, at ABG ser et stigende behov for en fleksibel udlejningsaftale i Mørkhøj, som ikke er afhængig af indgåelse af en eventuel fælles udlejningsaftale for alle boligorganisationer, hvilket kommunen er opmærksom på. Dette har dog ændret sig, da området Pileparkerne pr. 1. december 2021 er på listen over forebyggelsesområder, og der derfor skal indføres fleksibel udlejning med fortrinnsret til boligsøgende i uddannelse og beskæftigelse, ligesom der indføres en stramning af reglerne for kommunal anvistning.

BL – Danmark Almene Boliger har sat fokus på om fordelingen af affaldsafgiften er rimelig for en almen bolig i landets kommuner. Vi vil derfor fortsætte dialogen med kommunen om at skabe et fælles overblik af affaldstaksternes sammensætning, og de særlige forudsætninger, som de almene afdelinger er underlagt.

Omkring effektivisering har kommunen noteret, at boligorganisationen indtil videre har effektiviseret svarende til en samlet besparelse på 17,2 mio. kr., og således har opnået en betydelig merbesparelse i forhold til boligorganisationens målsætning på 12,5 mio. kr. Ydermere er der i perioden 2010 til 2019 sket en fordobling af afdelingernes henlæggelsesniveau. Begge forhold er udtryk for en positiv udvikling i afdelingerne.

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

Granskning af langtidsplaner og DCAB

Planer for Planlagt og Periodisk Vedligehold (PPV-planer) er vigtige for at holde en stabil og langsigtet økonomi i en boligafdeling. Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 anfører, at boligorganisationerne hvert 5. år skal have foretaget ekstern granskning af PPV-planerne, og første gang med udgangen af 2021.

Landsbyggefonden har udarbejdet Det Centrale Almene Bygningsregister DCAB, hvor boligorganisationerne skal indtaste PPV-planer for 20 centrale bygningsdele. Landsbyggefonden har lavet aftaler med rådgivere om at foretage den eksterne granskning i boligafdelingerne.

Ved hjælp af DCAB har de eksterne granskere nu mulighed for at sammenligne PPV-planerne for de 20 bygningsdele med de faktiske forhold i boligafdelingerne, og dette er for ABG udført i 2021. Vi har endnu ikke fået tilbagemeldingen på granskningen i 2021.

ABG har over en årrække arbejdet for at styrke boligafdelingernes henlæggelsesniveau, og det har vi en klar forventning om vil skinne igennem ved generel positiv respons på granskningsresultaterne.

I 2021 har der pågået planlagte vedligeholdelsesarbejder i følgende af vores boligafdelinger:

Mølleparken 1	Undersøgelser og rådgivning, nye belægnings på stier og veje
Højgårdsparken	Udskiftning af el-tavler og installationer i alle lejemål
Lyngparken 1	Totalrenovering af badeværelser ved fraflytning
Tinghøjparken	Tagudskiftning, isolering af gavle samt installationer over loft
Pileparken 3	Udskiftning af tag, altaner og vinduer, projektering opstartet
Stationsparken 1	Energirenovering, nye vinduer, tag og efterisolering
Lykkeparken	Udskiftning af postkasser
Kongshvileparken	Deludskiftning vinduer og modernisering el-installationer
Skoleparken 1	Helhedsplan
Kildeparken 1	14 energibesparende tørretumbler med varmepumper
Mølleparken 2	Udskiftning af vinduer mod altaner etape 2
Mølleparken 2	Ombygning af altaner og udeareal mod letbanen
Pileparken 6	Fordampning af regnvand, forprojekt og fundraising
Torveparken	Rør under gulve i 1-plans huse
Lyngparken 2	Indledende renovering af faldstammer
Pileparken 7	Helhedsplan
Egeparken 1	Helhedsplan
Vadgårdsparken	Ny hovedvandsinstallation, fællesbygning
Kiplingeparken	Renovering af ventilationssystem
Egeparken 2	Helhedsplan
Kagsåvej	Udskiftning af skure samt nye hegn mod naboer
Skoleparken 2	Helhedsplan
Kiplingsgården	Helhedsplan
Moseparken	Renovering af storskraldegård, udskiftning af udendørslys
Buddinge Mølle	Helhedsplan



Egeparken 1

Helhedsplaner

Vi har følgende boligafdelinger med støttesager Landsbygefonden:

Skoleparken 1	Totalrenovering samt fortætningsbyggeri / skema B tilsagn, entrepri- se-kontrakt på 478 mio. kr. med forventet aflevering december 2022. De første renoverede og nybyggede boliger er taget i brug i efteråret 2020.
Skoleparken 2	Facader, vinduer, tag og nye altaner / Skema B godkendt / Byggestart foråret 2021 og aflevering i foråret 2022
Egeparken 1	Totalrenovering / Skema A godkendt december 2020, beboerinddragel- se og forprojektering pågået i 2021
Egeparken 2	Totalrenovering / Skema A godkendt december 2020, beboerinddragel- se og forprojektering pågået i 2021
Pileparken 7	Renovering / Delt skema A tilsagn opnået i december 2021 og forven- tet primo 2022
Kiplingsgården	Renovering / Ansøgning om lejlighedssammenlægning og tilgængelig- hed er godkendt i kommunen. Indledende drøftelser med Landsbygge- fonden
Buddinge Mølle	Renovering / Ansøgning om lejlighedssammenlægning og tilgængelig- hed er godkendt i kommunen. Indledende drøftelser med Landsbygge- fonden.



Egeparken 1 og 2

I november 2020 godkendte beboerne med et overvældende flertal en totalrenovering af Egeparken 1 og 2 til et samlet budget på 525 mio. uden huslejestigninger. Beboernes beslutning var under forudsætning af, at der efterfølgende skulle være dialog med beboerne i workshops om boligernes og boligområdernes indretning og anvendelse, og beboerne vil så efterfølgende få mulighed for at bekræfte deres beslutning fra november 2020.

I løbet af 2021 har der været løbende dialog med Landsbygefonden og boligafdelingernes byggeudvalg om sammensætningen af sagen, og der er afholdt tre workshops med beboerne. Med baggrund i dette får beboerne i det tidlige forår 2022 mulighed for at bekræfte projektet med de samme økonomiske og fremskrevne konsekvenser.

Pileparken 7

Sagen omhandler renovering af klimaskærm ved udskiftning af tag med asbestsanering, udskift-

ning af vinduer, udvendig isolering af gavle samt fjernelse af blomsterkummer på facaden, hvor der erstattes med franske altaner.

I boligerne skal badeværelset udvides for tilgængelighed, installationer for varme og brugsvand og afløb skiftes, og i stueetagen på langblokkene skal 23 små boliger sammenlægges til 14 familieboliger med adgang til fællesarealet i stedet for den franske altan. Som følge af de omfattende arbejder i boligerne bliver der genhusning.

I terræn skal der investeres i tryghed ved dørtelefon, udelys samt indretning af fællesarealer, og der skal forberedes for kommende krav om separat-kloakering.

Den samlede sag er budgetsat til 149 mio. kr., og der kommer ikke huslejestigning ud over pristalsregulering.

Beboerne godkendte renoveringen den 23. november 2021, og sagen har i december 2021 fået skema A tilsagn for 70 mio. kr., og den resterende del af tilsagnet op til de 149 mio. kr. forventes opnået i starten af 2022.

Skoleparken 1

De første boliger blev delafleveret i efteråret 2020, og kvaliteten var ikke acceptabel. I de efterfølgende delafleveringer i 2021 er kvaliteten blevet forbedret væsentligt.

2021 blev så også året, hvor vi kunne se tegningen til det endelige Skoleparken 1, og mange beboere rykkede ind i deres nye og permanente bolig og indrettede sig, samtidig med at byggepladsen trak sig over mod nye områder. Der kom liv omkring de nyrenoverede boliger.

Det gav også mulighed for at se, hvordan Skoleparken 1 vil tage sig ud i fremtiden. Dele af Skoleparken 1 fremstår nu med det oprindelige udtryk fra opførelsen i 1950'erne samtidig med at boligerne har fået en optimal klimaskærm til fordel for indeklima og beboerne. Med sit sydlandske præg vil Skoleparken 1 blive en perle i Bagsværd, når sagen afleveres med udgangen af 2022 og de sidste arbejder på fællesarealerne slutter i foråret 2023. ■

BESTYRELSEN OG UDVALGENE

Bestyrelsen

Organisationsbestyrelsens arbejde har selvfølgelig også været påvirket af Corona. Flere anderledes beslutninger er blevet taget, og en del 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 under 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 fortsat "Kig os bare over skulderen" - altså at afdelingsbestyrelserne følger med i vores bestyrelsesarbejde, som vi er meget åbne om, da både dagsordner og referater er offentlig 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 ABG tre repræsentanter, og på trods af Corona har der været afholdt en del møder både digitalt og fysisk. Vi mener, at vores deltagelse 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 indflydelser herpå. Her har der været meget fokus og dialog om kommunalvalget KV21.



Pileparken 6

Kredsudvalget i ABG har grundet Corona kun mødtes et par gange i efteråret 2021, og her har der hovedsageligt været dialog om at genstarte arbejdet med FN's 17 Verdensmål med inddragelse af afdelingsbestyrelserne og beboerne. Kredsudvalget ser meget frem til at genoptage dette arbejde.

Fritidsudvalget

Fritidsudvalget har grundet Corona ikke kunne foretage deres store frivillige arbejde i år.

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

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



EGENKONTROL

Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav, om at boligorganisationen skal drives forsvarligt 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 kommunen.

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

- Omfattede forretnings- og driftsområder
- Gennemførte undersøgelser, udviklingsarbejde mv. – 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.

Der er ved at blive fastlagt en turnusordning, der påser, at alle forretningsområder og driftsområder, der vurderes som væsentlige og risikofyldte, vil blive gennemgået over en årrække.

I indeværende år er der blevet arbejdet med fraflytterområdet og proceduren for dette. Revisor er fremkommet med deres bemærkninger, og der er en dialog med dem herom for at få området afsluttet.

I de sidste par år er der blevet arbejdet med indkøbsområdet, som dog endnu ikke er afsluttet

grundet Corona, men vil blive afsluttet til næste år. Der er også blevet arbejdet med likviditetsområdet, som mangler at blive endeligt afsluttet. Til næste år vil der også 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 fra 2016 til 2020 fremgår af beretningens statistikker. Dårlig effektivitet (rød), fra 2016 til 2020 et fald på 15 fra 16 til 1. God effektivitet (gul), fra 2016 til 2020 en stigning på 11 fra 22 til 33. Meget god effektivitet (grøn), fra 2016 til 2020 en stigning på 4 fra 4 til 8. Det samlede effektivitetstal er fra 2016 til 2020 en stigning på 8,4 fra 73,8 til 82,2, hvor stigningen var størst i starten, men selv fra 2019 til 2020 var der en stigning på 1,3.

Igen i år er der en positiv udvikling både på antal afdelinger og for det samlede tal. Det skal bemærkes, at den røde afdeling som er fragået, skyldes at erhvervsareal er medtaget, hvilket det ikke har været tidligere, så denne afdelinger har reelt ikke været rød, men burde have været gul. Den sidste afdeling der er rød, er Stengården ungdomsboliger, som har en meget stor udfordring med at effektivisere sig væk fra rød, da det er en lille afdeling med mange fraflytninger, som derved kræver øget bemanning, og det er ikke muligt at inddrage beboerne i eget arbejde, som vi gør i andre mindre afdelinger.

I beretningens statistikker er også medtaget Landsbyggefondens besparelspotentiale, som er udarbejdet til brug for intern benchmarking af

de almene boligorganisationers effektivitet / besparelspotentiale på afgrænsede driftsudgifter.

Tallene viser besparelspotentialet i kr. pr. m² fra 2016 til 2020. I 2016 var potentialet på 48 og i 2020 var der et negativt potentiale på 17, altså en samlet besparelse på 65 kr. pr. m². I 2019 var potentialet på 19, der er således en lille mindre besparelse på 2 kr. pr. m², hvilket næsten må betragtes som uændret, hvilket indikere, at det var i starten, vi tog de store besparelser "de lavt hængende frugter", samtidig med at vi har bevist, at vi godt kan fastholde vores store besparelser. Det fremgår også, at der er et fald i alle afdelinger. ABG er således fortsat samlet under de modelberegne driftsudgifter.

Begge disse nøgletal viser, at effektiviteten igennem alle årene er blevet fremmet markant i selskabet, og at vi har kunnet fastholde dette samt at vi nu ligger 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 23,3 mio.kr. (5.000 kr. pr. bolig – 4.667 boliger), svarende til selskabets andel af det samlede mål for den almene sektor på 3,0 mia.kr. for 2014 til 2026, som består af 1,5 mia.kr. for 2014 til 2020 (2.500 kr. pr. bolig) og 1,5 mia.kr. for 2021 til 2026 (2.500 kr. pr. bolig).

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.

I beretningen for 2019/2020 afsluttede vi den første aftale periode fra 2014 til 2020, som viste en besparelse på 17.218 t.kr., hvor målet var på 11.691 t.kr., således en merbesparelse på 5.527 t.kr.

I den nye periode fra 2021 til 2026 er der også et yderligere besparelsesmål på 11.691 t.kr. Som beskrevet i afsnittet om effektivisering, er denne en fortsættelse af perioden fra 2014 til 2020, så det samlede besparelsesmål for perioden 2014 til 2026, er på 23.383 t.kr.

Som det fremgår, er der samlede udgifter i Regnskab 2013/2014 på 108.098 t.kr., som prisfremskrivning til Regnskab 2020/2021 til 124.171 t.kr., og hvor den afholdte udgift i Regnskab 2020/2021 er på kr. 104.498 t.kr. En besparelse på 19.673 t.kr., hvor det nye mål frem til 2026 er på 23.335 t.kr., så der kun mangler en besparelse på 3.662 t.kr., frem mod 2026. Besparelsesmålet for perioden 2021 til 2026 er på 11.691 t.kr., og at vi kun mangler 3.662 t.kr. skyldes at vi for periode 2014 til 2020 havde en merbesparelse på 5.527 t.kr., samt at vi i regnskabsåret 2020/2021 havde en besparelse på 2.502 t.kr.

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 23,3 mio.kr. (5.000 kr. pr. bolig – 4.667 boliger).

I beretningens statistikker er der medtaget en oversigt over udgifterne (konto 139) i budget 2021/2022 med fremskrivning for de kommende fire år. Den overordnede forventning er en stigning på 2% i alle årene. Herudover er der medtaget forventede 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 2020/2021



Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse udviser for perioden 1. oktober 2020 – 30. september 2021 et underskud på 274 t.kr., der overføres til selskabets arbejdskapital.

Årsagen til underskuddet på 274 t.kr. skyldes hovedsageligt merudgifter på kontorholdsudgifter, som følge af overgang til ny IT-supportaftale. Der har dog også været mindre udgifter på bestyrelsesvederlag og mødeudgifter.

Den samlede egenkapital udgør 212.316 t.kr., hvilket er en tilgang på 9.708 t.kr., som skyldes tilgang på dispositionsfonden.

Dispositionsfonden udgør 198.079 t.kr., hvilket er en stigning på 9.982 t.kr. Dispositionsfondens tilgang og afgang fremgår af beretningens regnskabsafsnit note 7, hvoraf det fremgår, at tilgangen (uamortiserede lån) netto udgør 10.054 t.kr., og afgang / afdelinger der har fået tilskud fra dispositionsfonden på i alt 5.586 t.kr. Det fremgår også, at den bundne del af dispositionsfonden udgør 139.674 t.kr., og den disponible del udgør 58.405 t.kr. Den disponible del er faldet med 5.313 t.kr., som hovedsageligt skyldes udlån / driftstabslån til Skoleparken 1 renoveringssagen 8.787 t.kr.

Arbejdskapitalen udgør 14.237 t.kr., hvilket er en afgang på 274 t. kr., som skyldes årets underskud.

Rentetilskrivning – afdelingerne tilskrives renter svarende til deres andel af den samlede formue. Rentesatsen for året har kunnet opgøres -1,05 % (negativ).

Som Organisationsbestyrelse følger vi i forbindelse med budgetlægningen løbende omkostningsudviklingen i sammenlignelige boligorganisationer. Det er vores opfattelse, at vi ligger noget under normalt niveauet, hvilket også er blevet bekræftet i benchmarkingen i Styringsdialogen for 2020, hvor administrationsbidraget ligger 466 kr. pr. lejemål / 12% under benchmarkingen for sammenlignelige boligorganisationer.

Driftsmidler (biler og inventar) er optaget til anskaffelsespris (tilgang / afgang) med fradrag af afskrivninger. Afskrivningsperioden er gennemsnitlig på 4 år dog med tilpasning til markedsmæssige vilkår for bilernes vedkommende.

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

- Software afskrives over 4 år
- Hardware afskrives over 3 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 2020 TIL 30. SEPTEMBER 2021

Note	Regnskab 2020/2021 1.000 kr.	Budget 2020/2021 1.000 kr.	Regnskab 2019/2020 1.000 kr.	Budget 2021/2022 1.000 kr.	
Indtægter					
1.	Administrationsbidrag	18.780	18.892	18.779	19.071
	Lovmæssige gebyrer	1.651	1.594	1.621	1.625
	Byggesagshonorar	1.200	1.200	1.284	1.200
	Andre indtægter	18	15	23	5
	Indtægter i alt	21.649	21.701	21.707	21.901
Udgifter					
	Bestyrelsesvederlag	142	235	153	235
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	257	430	317	430
2.	Personaleudgifter	15.987	15.968	16.097	16.120
3.	Kontorholdsudgifter	2.788	2.332	2.216	2.353
	Kontorlokaleudgifter	1.225	1.235	1.234	1.250
9.	Afskrivning, driftsmidler	632	740	1.036	737
	Revision	497	505	497	508
	Bruttoadministrationsudgift	21.528	21.445	21.550	21.633
	Tilskud til afdelinger – nedslag	259	256	258	266
	Resultat før finansielle poster, dispositionsfond og ekstraordinære poster	-138	0	-101	2
Dispositionsfond					
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfond	46.396	26.667	20.334	26.794
	Henlæggelser til dispositionsfond	46.396	26.667	20.334	26.794
	Dispositionsfond i alt	0	0	0	0
Finansielle poster					
5.	Indtægter	6.003	0	5.627	0
6.	Udgifter	6.139	0	5.609	0
	Finansielle poster i alt	-136	0	18	0
Ekstraordinære poster					
	Indtægter - tilskud dispositionsfond	5.586	0	9.514	0
	Udgifter - tilskud dispositionsfond	5.586	0	9.514	0
	Ekstraordinære poster i alt	0	0	0	0
	Årets resultat / Underskud	-274	0	-83	2

BALANCE FOR SELSKABET PR. 30. SEPTEMBER 2021

Note	30/9 2021 1.000 kr.	30/9 2020 1.000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
9. Materielle anlægsaktiver		
Driftsmidler og inventar	699	970
IT-anlæg	535	460
Materielle anlægsaktiver i alt	1.234	1.430
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	80	80
Andre indskud (kontoret)	98	98
Indskud i Landsbyggefonden	102.916	96.409
Dispositionsfondens lån til afdelinger	36.759	27.972
Finansielle anlægsaktiver i alt	139.853	124.559
Anlægsaktiver i alt	141.087	125.989
Omsætningsaktiver		
6. Tilgodehavende, afdelinger i drift	43.279	29.362
Debitorer	5.431	15.008
Værdipapirer	295.224	297.312
Likvide beholdninger	16.987	24.912
Omsætningsaktiver i alt	360.921	366.594
Aktiver i alt	502.008	492.583
Passiver		
Egenkapital		
7. Dispositionsfond	198.079	188.097
10. Arbejdskapital	14.237	14.511
Egenkapital i alt	212.316	202.608
Langfristet gæld		
Anden langfristet gæld	0	1.420
Langfristet gæld i alt	0	1.420
Kortfristet gæld		
8. Gæld, afdelinger i drift	262.377	264.717
Leverandører	8.041	0
Pligtmæssige bidrag	14.581	19.091
Feriepengeforpligtelse	4.345	4.310
Anden kortfristet gæld	348	437
Kortfristet gæld i alt	289.692	288.555
Passiver i alt	502.008	492.583

NOTER

Note	2020/2021 1.000 kr.	2019/2020 1.000 kr.
1. Administrationsbidrag		
Administrationsbidrag fra afdelinger i drift	17.624	17.627
Fællesdriften af Høje Gladsaxe	1.098	1.094
Ejerforeninger	58	58
	18.780	18.779
2. Personaleudgifter		
Lønninger (inklusive kørsel, klubtilskud m.v.)	13.638	13.962
Pensionsbidrag	2.149	1.997
Sociale udgifter	200	138
	15.987	16.097
3. Kontorholdsudgifter		
Porto og gebyrer	553	543
Tryksager og kontorartikler	108	119
Vedligeholdelse IT-support og inventar	1.510	963
Andre kontorholdsudgifter	617	591
	2.788	2.216
4. Finansielle Poster		
Indtægter		
Afdelinger/byggelån, -1,05 %	3.928	333
Bank- og girobeholdninger	0	18
Obligationer	1.338	1.514
Realiseret kursgevinst	737	3.762
Landsbyggefonden trækingsret	0	0
	6.003	5.627
5. Udgifter		
Dispositionsfond	-671	87
Afdelinger, 1,00 %	680	338
Andre renter	74	63
Kurstab, obligationer m.v.	6.056	5.036
Kurtage	0	85
Afdelingernes trækingsret	0	0
	6.139	5.609
Nettorenteindtægt	-136	18

Note

9. **Driftsmidler og inventar**

	Inventar	Om- bygning	Automo- biler	IT	I alt
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Saldo ved årets begyndelse	38	128	804	460	1.430
Tilgang i året (netto)	13	24	0	399	436
Årets afskrivning m.v.	-23	-42	-243	-324	-632
Saldo ved årets udgang	28	110	561	535	1.234

6. **Tilgodehavender, afdelinger i drift**

	30/9 2021	30/9 2020
	1.000 kr.	1.000 kr.
Stengårdsparken	2.237	3.821
Pileparken 2	0	6.997
Tinghøjparken	12.940	0
Skoleparken 1	24.731	5.563
Skoleparken 2	3.371	0
Moseparken	0	11.853
Stengården	0	1.128
	43.279	29.362

NOTER

Note		30/9 2021 1.000 kr.	30/9 2020 1.000 kr.
7.	Dispositionsfond		
	Saldo primo	188.097	179.717
	Tilgang:		
	Rentetilskrivning, dispositionsfond	0	87
	Ekspropriation – Mølleparken 2	0	463
	Ydelse uamortiserede lån	29.052	28.926
	Renter af udlån	14	14
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	17.345	17.213
	Tilgang i alt	46.411	46.703
	Afgang:		
	Indbetalt til Landsbyggefonden	18.998	19.228
	Indbetalt til Nybyggerifonden	336	0
	Indbetalt til Landsdispositions-fonden	6.938	6.885
	Trækningsret ovf. til afdelinger	3.900	4.400
	Renteudgift	671	0
	Tilskud til afdelinger:		
	Hulegårdsparken, hjemfald	20	
	Lyngparken 2, driftsstøttelån	74	
	Vadgårdsparken, tilskud renovering	2.019	
	Høje Gladsaxe, helhedsplan og hjemfald	824	
	Kiplingeparken, hjemfald	49	
	Moseparken, hjemfald	685	
	Punkthus 6-7-8. etage, hjemfald	27	
	Punkthus 4-5-9. etage, hjemfald	27	
	Lejetab - afdelingerne	253	
	Tab ved fraflytning – afdelingerne	1.608	
	Afgang i alt	36.429	38.323
	Saldo ultimo	198.079	188.097
	Saldo opdelt:		
	Indskud i Landsbyggefonden	102.915	96.409
	Udlån til afdelinger	1.595	1.595
	Udlån til afdeling Skoleparken 1 - Renovering	35.148	26.361
	Indskudslån til afdelinger	16	16
	Bunden del	139.674	124.381
	Disponibel del	58.405	63.716
	Saldo ultimo	198.079	188.097

Note

8. **Gæld, afdelinger i drift**

	30/9 2021	30/9 2020
	1.000 kr.	1.000 kr.
01 Mølleparken	4.254	2.783
02 Højgårdsparken	645	1.374
03 Stengårdsparken	0	0
04 Hyrdeparken	4.094	3.784
05 Pileparken 1	12.737	20.565
06 Hulegårdsparken	1.472	1.287
07 Pileparken 2	2.028	0
08 Borreparken	8.244	7.938
09 Lyngparken 1	3.843	4.217
10 Tinghøjparken	0	6.291
11 Pileparken 3	10.238	10.055
12 Pileparken 4	9.703	8.062
13 Stationsparken 1	25.738	20.956
14 Lykkeparken	4.808	5.047
15 Kongshvileparken	10.247	11.034
17 Skoleparken 1	0	0
18 Kildeparken 1	22.731	22.401
19 Buddingeparken	6.775	6.888
20 Mølleparken 2	6.289	6.094
21 Pileparken 6	7.472	8.037
22 Torveparken	13.357	15.372
23 Lyngparken 2	4.023	3.901
24 Pileparken 7	19.676	19.672
25 Egeparken 1	13.391	12.373
26 Toftegården	1.789	1.502
27 Vadgårdsparken	12.920	11.084
28 Kildeparken 3	4.159	4.277
29 Stationsparken 2	575	3.739
30 Høje Gladsaxe	14.022	13.824
31 Kiplingeparken	1.021	882
32 Kildeparken 4	2.451	2.212
33 Egeparken 2	19.504	18.939
35 Kagsåvej	815	769
36 Kildeparken 2	1.033	1.131
37 Skoleparken 2	0	1.535
38 Kiplingsgården	787	479
39 Moseparken	3.747	0
40 Buddinge Mølle	916	767
43 Punkthus 6-7-8. etage	1.926	1.763
44 Punkthus 4-5-9. etage	1.702	1.506
46 Søborgparken	2.212	2.177
48 Stengården	1.033	0
	262.377	264.717

	30/9 2021 1.000 kr.	30/9 2020 1.000 kr.
10. Arbejdskapital:		
Saldo primo	14.511	16.298
Tilgang:		
Årets overskud	0	0
Afgang:		
Årets underskud	274	83
Selskabets 75 års jubilæum	0	1.704
Saldo ultimo	14.237	14.511
Bunden del:		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	80	80
Materielle anlægsaktiver	1.234	1.430
Indskud kontor	98	98
Bunden del	1.412	1.608
Disponibel del	12.825	12.903

Regnskabet godkendes af administrationen og Organisationsbestyrelsen den 24. februar 2022

Jesper Loose Smith

Direktør

Lone Larsen

Økonomichef

Bestyrelsen

Ryno Scheil, formand

Finn Sørensen, næstformand

Flemming Larsen

Palle Nielsen

Majbrit Jørmning

Carsten Petersen

Lars Ulrik Hansen

Erik Bengtsson

Anne Birgitte Hansen

Mirsad Crneta

Mogens Bentsen

Michael Mansa Kristensen

Anne Schiøler

Den uafhængige revisors erklæring

Til Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Konklusion

Medfølgende regnskabssammendrag omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2021 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 2020 - 30. september 2021.

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 i vores revisionspåtegning af 24. februar 2022 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 24. februar 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

EGENKONTROL – STATISTIKKER

Afdeling		Almenstyringsdialog Effektiviseringstal					Forskel 19/20 pct.	Landsbyggefondens Besparelsespotentialer					Forskel 19/20 kr.pr.m ²
		2016 pct.	2017 pct.	2018 pct.	2019 pct.	2020 pct.		2016 kr.pr. m ²	2017 kr.pr. m ²	2018 kr.pr. m ²	2019 kr.pr. m ²	2020 kr.pr. m ²	
01	Mølleparken 1	73	75	76	80	81	1	63	18	28	30	36	6
02	Højgårdsparken	95	91	97	94	92	-2	36	29	-57	-51	-82	-31
03	Stengårdsparken	71	72	74	75	80	5	87	44	21	-14	-7	7
04	Hyrdeparken	76	78	80	84	85	1	20	-14	-26	-48	-65	-17
05	Pileparken 1	77	77	79	84	82	-2	126	41	71	33	70	37
06	Hulegårdsparken	79	82	85	82	84	2	51	-4	52	-35	-25	10
07	Pileparken 2	63	67	71	75	74	-1	90	56	56	-2	34	36
08	Borreparken	71	85	84	86	86	0	6	-19	-21	-57	-67	-10
09	Lyngparken 1	68	74	74	75	72	-3	48	54	45	58	60	2
10	Tinghøjparken	71	72	74	76	78	2	36	13	21	18	-21	-39
11	Pileparken 3	66	67	70	72	79	7	82	42	29	-13	-10	3
12	Pileparken 4	72	72	76	77	76	-1	159	98	79	55	72	17
13	Stationsparken 1	85	85	90	88	88	0	-2	-45	-64	-82	-88	-6
14	Lykkeparken	59	59	68	67	75	8	254	162	111	124	111	-13
15	Kongsvileparken	77	82	81	82	85	3	-16	-26	-19	-2	-17	-15
17	Skoleparken 1	80	80	85	88	94	6	37	-1	51	16	32	16
18	Kildeparken 1	84	88	87	96	92	-4	23	3	9	0	2	2
19	Buddingeparken	61	77	79	78	81	3	119	19	8	53	-26	-79
20	Mølleparken 2	66	70	74	77	78	1	158	90	105	122	112	-10
21	Pileparken 6	71	74	76	80	78	-2	120	164	159	102	117	15
22	Torveparken	81	79	81	87	87	0	-3	-10	-20	-85	-104	-19
23	Lyngparken 2	68	68	70	72	73	1	138	128	68	48	47	-1
24	Pileparken 7	73	78	79	81	80	-1	120	53	36	-24	3	27
25	Egeparken 1	65	70	73	75	74	-1	137	41	27	-17	-6	11
26	Toftegården	97	94	98	97	97	0	-83	-79	-133	-186	-154	32
27	Vadgårdsparken	99	100	96	98	98	0	60	-23	-26	-55	-45	10
28	Kildeparken 3	79	79	80	81	82	1	16	28	0	12	10	-2
29	Stationsparken 2	71	75	77	79	78	-1	-71	-99	-99	-108	-114	-6
30	Høje Gladsaxe	70	66	73	78	91	13	84	83	62	37	35	-2
31	Kiplingeparken	69	68	73	75	76	1	-0	-25	-4	-16	-33	-17
32	Kildeparken 4	67	71	74	72	84	12	81	61	55	32	39	7
33	Egeparken 2	85	85	91	88	91	3	80	67	50	5	31	26
35	Kagsåvej	100	100	100	100	100	0	-106	-150	-253	-255	-281	-26
36	Kildeparken 2	71	71	76	76	81	5	12	8	-10	-28	-45	-17
37	Skoleparken 2	61	69	83	81	80	-1	12	-69	-61	-105	-100	5
38	Kiplingsgården	72	73	80	81	81	0	203	126	84	72	80	8
39	Moseparken	65	70	74	76	74	-2	-2	-84	-91	-98	-100	-2
40	Buddinge Mølle	70	73	80	83	87	4	240	188	133	102	128	26
43	Punkthus 6-7-8	72	76	81	79	83	4	197	30	11	22	-10	-32
44	Punkthus 4-5-9	70	74		77	78	1	117	19	7	0	-22	-22
46	Søborgparken	70	69	76	76	76	0	-21	-20	-28	-45	-52	-7
48	Stengården	59	59	60	66	67	1	-14	-0	-36	-10	-25	-15
I alt		73,8	76,2	79,3	80,9	82,2	1,3	48	12	6	-19	-17	2

RØD	16	11	2	2	1	-1
GUL	22	27	35	35	33	-2
GRØN	4	4	5	5	8	3

EFFEKTIVISERINGSTAL - REGNSKAB 2020/2021

(i 1.000 kr.)

	Afdeling	Regnskab 2013/2014	Fremskrevet Regnskab 2020/2021	Regnskab 2020/2021	Forskel 2013/2014 2020/2021	Bespa- relses MÅL 2026	MÅL 2026 Regnskab 2020/2021
01	Mølleparken 1	2.329	2.675	2.245	-430	490	60
02	Højgårdsparken	458	527	353	-174	110	-64
03	Stengårdsparken	4.773	5.483	4.307	-1.176	925	-251
04	Hyrdeparken	1.832	2.105	1.844	-261	440	179
05	Pileparken 1	4.593	5.276	4.609	-667	990	323
06	Hulegårdsparken	763	876	727	-149	165	16
07	Pileparken 2	2.046	2.350	2.093	-257	445	188
08	Borreparken	929	1.067	967	-100	225	125
09	Lyngparken 1	1.905	2.188	1.914	-274	380	106
10	Tinghøjparken	2.720	3.124	2.571	-553	540	-13
11	Pileparken 3	3.051	3.505	3.012	-493	630	137
12	Pileparken 4	2.891	3.321	2.956	-365	600	235
13	Stationsparken 1	7.142	8.203	6.728	-1.475	1.635	160
14	Lykkeparken	1.075	1.235	966	-269	180	-89
15	Kongsvileparken	3.505	4.026	3.711	-315	690	375
17	Skoleparken 1	6.655	7.644	5.911	-1.733	1.480	-253
18	Kildeparken 1	8.811	10.121	9.602	-519	1.900	1.381
19	Buddingeparken	474	545	367	-178	75	-103
20	Mølleparken 2	2.838	3.260	2.512	-748	560	-188
21	Pileparken 6	2.773	3.185	2.347	-838	585	-253
22	Torveparken	7.612	8.743	6.938	-1.805	1.680	-125
23	Lyngparken 2	1.878	2.157	1.819	-338	345	7
24	Pileparken 7	3.295	3.785	2.929	-856	725	-131
25	Egeparken 1	3.071	3.527	3.068	-459	600	141
26	Toftegården	284	326	202	-124	60	-64
27	Vadgårdsparken	5.103	5.862	4.808	-1.054	1.265	211
28	Kildeparken 3	905	1.040	986	-54	260	206
29	Stationsparken 2	1.576	1.810	1.451	-359	350	-9
30	Høje Gladsaxe	8.913	10.239	8.905	-1.334	1.825	491
31	Kiplingeparken	561	645	507	-138	130	-8
32	Kildeparken 4	483	555	524	-31	105	74
33	Egeparken 2	5.471	6.284	5.658	-626	1.285	659
35	Kagsåvej	84	97	52	-45	25	-20
36	Kildeparken 2	696	800	778	-22	150	128
37	Skoleparken 2	471	542	404	-138	100	-38
38	Kiplingsgården	580	667	513	-154	140	-14
39	Moseparken	2.589	2.973	2.113	-860	490	-370
40	Buddinge Mølle	423	486	405	-81	100	19
43	Punkthus 6-7-8	418	480	443	-37	120	83
44	Punkthus 4-5-9	377	433	422	-11	90	79
46	Søborgparken	1.319	1.515	1.370	-145	315	170
48	Stengården	426	489	461	-28	130	102
	I alt	108.098	124.171	104.498	-19.673	23.335	3.662

AFDELINGENS UDGIFTER (KONTO 139)

(i 1.000 kr.)

Afdeling		Budget 2021/22	Stig- ning	Budget 2021/22	Stig- ning	Forventet 2023/24	Stig- ning	Forventet 2024/25	Stig- ning	Forventet 2025/26
01	Mølleparken 1	7.787	2%	7.943	2%	8.101	2%	8.263	2%	8.429
02	Højgårdsparken	1.980	2%	2.019	2%	2.060	2%	2.101	2%	2.143
03	Stengårdsparken	13.491	2%	13.761	2%	14.036	2%	14.317	2%	14.603
04	Hyrdeparken	7.151	2%	7.294	2%	7.440	2%	7.589	2%	7.741
05	Pileparken 1	14.464	3%	14.876	2%	15.174	2%	15.477	2%	15.787
06	Hulegårdsparken	2.125	2%	2.168	2%	2.211	2%	2.255	8%	2.433
07	Pileparken 2	7.159	2%	7.302	2%	7.448	2%	7.597	2%	7.749
08	Borreparken	3.113	2%	3.175	2%	3.238	2%	3.303	2%	3.369
09	Lyngparken 1	6.558	2%	6.689	2%	6.822	2%	6.959	2%	7.098
10	Tinghøjparken	7.064	2%	7.206	2%	7.350	2%	7.497	2%	7.647
11	Pileparken 3	9.739	9%	10.599	2%	10.811	2%	11.027	2%	11.248
12	Pileparken 4	9.302	2%	9.488	2%	9.678	2%	9.871	2%	10.068
13	Stationsparken 1	20.752	2%	21.168	7%	21.591	2%	22.023	2%	22.463
14	Lykkeparken	3.084	2%	3.146	2%	3.209	2%	3.273	2%	3.338
15	Kongsvileparken	13.798	2%	14.074	2%	14.356	2%	14.643	2%	14.936
17	Skoleparken 1	28.140	0%	28.703	2%	29.277	2%	29.863	2%	30.460
18	Kildeparken 1	23.886	2%	24.364	5%	25.516	2%	26.026	2%	26.547
19	Buddingeparken	1.889	2%	1.927	2%	1.966	2%	2.005	2%	2.045
20	Mølleparken 2	8.104	2%	8.266	2%	8.432	2%	8.600	2%	8.772
21	Pileparken 6	8.163	2%	8.326	2%	8.493	2%	8.662	2%	8.836
22	Torveparken	26.978	2%	27.517	2%	28.067	2%	28.629	2%	29.201
23	Lyngparken 2	5.521	2%	5.631	2%	5.744	2%	5.859	2%	5.976
24	Pileparken 7	9.198	2%	9.382	2%	9.570	2%	9.761	2%	9.957
25	Egeparken 1	11.351	2%	11.578	2%	11.810	2%	12.065	2%	12.306
26	Toftegården	1.147	2%	1.170	2%	1.194	2%	1.218	2%	1.242
27	Vadgårdsparken	22.817	2%	23.273	2%	23.739	2%	24.214	2%	24.698
28	Kildeparken 3	3.107	2%	3.170	2%	3.233	2%	3.298	2%	3.364
29	Stationsparken 2	4.474	2%	4.564	2%	4.655	2%	4.748	4%	4.940
30	Høje Gladsaxe	27.005	2%	27.546	2%	28.096	2%	28.658	2%	29.232
31	Kiplingeparken	1.966	5%	2.063	2%	2.105	2%	2.147	3%	2.206
32	Kildeparken 4	2.103	2%	2.145	2%	2.187	2%	2.231	2%	2.276
33	Egeparken 2	17.816	2%	18.173	2%	18.536	2%	18.907	2%	19.285
35	Kagsåvej	315	2%	322	2%	328	2%	335	2%	341
36	Kildeparken 2	1.853	2%	1.890	2%	1.927	2%	1.966	2%	2.005
37	Skoleparken 2	1.598	2%	1.630	2%	1.662	2%	1.696	2%	1.729
38	Kiplingsgården	1.354	2%	1.381	2%	1.408	2%	1.437	2%	1.465
39	Moseparken	9.533	2%	9.723	2%	9.918	2%	10.116	2%	10.318
40	Buddinge Mølle	1.029	2%	1.049	2%	1.070	2%	1.092	2%	1.114
43	Punkthus 6-7-8	1.245	2%	1.270	2%	1.295	2%	1.321	2%	1.347
44	Punkthus 4-5-9	1.515	2%	1.545	2%	1.576	2%	1.607	2%	1.639
46	Søborgparken	5.349	2%	5.456	2%	5.565	2%	5.677	2%	5.790
48	Stengården	1.537	2%	1.568	2%	1.599	2%	1.631	2%	1.664
		356.561	2,24%	364.538	2,18%	372.494	2,01%	379.963	2,06%	387.808

LEJEUDVIKLING KR. PR. M²

	Afdeling	30/9 2013	30/9 2014	30/9 2015	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2021
01	Mølleparken 1	733,77	787,10	815,50	846,50	866,84	866,81	877,39	877,39	888,84
02	Højgårdsparken	773,83	787,77	797,18	908,50	924,86	924,83	945,15	942,20	951,63
03	Stengårdsparken	772,86	785,22	800,91	816,94	837,37	837,37	837,37	837,37	837,37
04	Hyrdeparken	704,72	731,48	746,11	761,04	774,69	782,44	782,44	785,57	791,83
05	Pileparken 1	819,88	865,43	877,53	894,21	917,49	932,15	961,87	972,48	982,21
06	Hulegårdsparken	1.095,51	1.117,49	1.119,46	1.139,81	1.175,05	1.175,04	1.175,04	1.197,34	1.197,34
07	Pileparken 2, gl.	802,59	823,41	840,59	853,12	891,27	894,28	907,85	914,68	990,53
07	Pileparken 2 tag.	986,84	1.006,55	1.021,67	1.041,19	1.090,23	1.081,76	1.101,82	1.109,90	1.201,94
08	Borreparken	747,75	766,44	779,55	795,92	815,80	815,85	815,85	815,85	815,85
09	Lyngparken 1	672,65	715,09	777,62	793,95	805,84	805,89	844,76	856,58	869,49
10	Tinghøjparken	695,65	723,51	727,12	752,17	767,97	786,44	786,44	796,62	800,58
11	Pileparken 3	701,68	729,76	743,61	757,00	775,17	794,49	806,43	827,64	835,91
12	Pileparken 4	776,70	799,22	814,42	828,68	845,27	852,03	862,26	870,89	879,61
13	Stationsparken 1	640,16	661,74	675,00	691,20	708,47	708,45	722,62	737,08	751,79
14	Lykkeparken	734,49	763,08	775,30	775,31	786,94	786,94	786,94	792,45	794,05
15	Kongshvileparken	682,18	723,75	764,89	774,21	789,70	789,93	790,22	803,48	820,11
17	Skoleparken 1	790,81	812,98	826,83	864,04	883,04	900,72	918,74	937,13	937,13
18	Kildeparken 1	601,21	626,49	644,00	658,17	675,93	675,92	682,42	702,39	716,44
19	Buddingeparken	863,78	863,78	863,78	872,42	885,51	885,55	885,55	885,55	885,55
20	Mølleparken 2	622,88	753,35	778,12	792,91	796,86	796,87	831,63	841,61	854,24
21	Pileparken 6	880,50	906,08	920,58	933,48	952,14	952,14	958,79	966,46	976,17
22	Torveparken	814,45	834,59	850,45	867,04	888,71	905,15	921,41	932,44	951,12
23	Lyngparken 2	771,00	788,71	802,86	814,91	826,35	836,29	843,38	864,32	886,04
24	Pileparken 7	785,33	808,05	823,30	839,77	872,54	894,37	894,37	901,64	910,66
25	Egeparken 1	937,91	966,04	985,31	1.005,02	1.014,72	1.015,07	1.015,07	1.015,07	1.015,07
26	Toftegården	777,41	794,76	813,77	854,46	873,27	886,38	899,63	907,67	931,30
27	Vadgårdsparken	956,44	995,64	1.016,55	1.042,00	1.060,76	1.067,09	1.067,09	1.068,89	1.079,57
28	Kildeparken 3	893,64	912,45	912,45	912,44	937,99	949,24	980,63	1.006,10	1.006,10
29	Stationsparken 2	679,92	693,51	707,38	721,54	735,63	736,02	736,02	743,37	743,37
30	Høje Gladsaxe	684,32	704,57	706,55	706,55	706,55	706,56	706,56	706,56	706,56
31	Kiplingeparken	975,44	996,88	1.017,95	1.029,12	1.053,83	1.053,81	1.079,26	1.087,80	1.094,30
32	Kildeparken 4	833,83	863,84	934,16	941,63	968,01	985,41	985,41	985,41	1.002,71
33	Egeparken 2	882,50	917,87	917,87	951,24	965,53	965,49	978,41	997,98	1.014,93
35	Kagsåvej	786,89	827,81	843,54	854,20	854,54	854,54	803,58	803,58	832,49
36	Kildeparken 2	675,77	693,33	696,11	721,87	739,22	739,18	746,62	766,05	775,24
37	Skoleparken 2	980,86	985,82	988,80	988,80	1.013,52	1.013,53	1.034,80	1.043,13	1.063,96
38	Kiplingsgården	1.021,93	1.046,42	1.064,20	1.081,23	1.088,85	1.088,83	1.088,83	1.149,46	1.149,46
39	Moseparken	944,17	979,06	998,73	1.013,73	1.023,42	1.023,42	1.023,42	1.031,66	1.046,10
40	Buddinge Mølle	885,72	974,32	984,13	992,99	1.002,89	1.002,98	1.023,05	1.038,42	1.038,42
43	Punkthus, 6-7-8	791,36	801,80	803,81	803,81	803,81	803,81	803,81	817,45	832,16
44	Punkthus, 4-5-9	929,11	937,60	939,41	939,41	939,54	939,43	952,56	975,41	991,99
46	Søborgparken	1.081,00	1.102,89	1.102,89	1.123,83	1.145,16	1.149,74	1.149,74	1.151,52	1.165,37
48	Stengården	1.011,88	1.044,28	1.046,01	1.060,55	1.091,65	1.096,03	1.096,03	1.102,62	1.137,67

DIVERSE NØGLETAL

Renter m.v.	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Samlede renter til afdelingerne, 1.000 kr.	2.077	5.656	-1.080	3.991	1.000	353	1.727	186	-3.254
Renter pr. bolig, (kr.)	447	1.217	-232	859	215	76	372	40	-700
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	430	1.171	-224	827	203	72	354	38	-28
Antal lejemålsenheder	4.829	4.829	4.827	4.827	4.938	4.938	4.879	4.841	4.840
Rentesats i %	1,09	2,77	-0,46	1,60	0,43	0,19	0,79	0,12	-1,05
Diskonto i %	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Forvaltningsudg. (kr)	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Pr. bolig	3.589	3.623	3.623	3.683	3.731	3.847	3.641	3.641	3.641
Pr. garage	718	725	725	737	746	769	728	728	728
Administrationsomkostninger netto	3.173	3.528	3.578	3.710	3.609	3.783	3.481	3.613	3.620
Antal heltidsbeskæftigede i selskabet	20	20	21	21	20	21	21	20	19
Heraf elever	-	-	2	2	1	2	2	1	-

Flytte%, kalenderåret	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antal boliger i drift	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648	4.648
Antal fraflytninger	465	368	388	391	444	353	355	375	405
Fraflytningsprocent	10,01	7,92	8,35	8,41	9,56	7,59	7,64	8,07	8,71

AFDELINGERNES DRIFTSRESULTAT 2020/2021

Afdeling		Overskud	Underskud
01	Mølleparken 1	103.803	
02	Højgårdsparken	23.412	
03	Stengårdsparken	1.283.027	
04	Hyrdeparken	110.064	
05	Pileparken 1		486.097
06	Hulegårdsparken	21.602	
07	Pileparken 2		9.037
08	Borreparken	37.335	
09	Lyngparken 1	106.375	
10	Tinghøjparken		84.423
11	Pileparken 3	3.781	
12	Pileparken 4		51.693
13	Stationsparken 1	291.786	
14	Lykkeparken		8.929
15	Kongsvileparken	199.543	
17	Skoleparken 1	5.700.476	
18	Kildeparken 1	33.251	
19	Buddingeparken	0	
20	Mølleparken 2	135.687	
21	Pileparken 6	379.382	
22	Torveparken	428.976	
23	Lyngparken 2	91.862	
24	Pileparken 7	149.709	
25	Egeparken 1	213.806	
26	Toftegården	26.200	
27	Vadgårdsparken	7.133	
28	Kildeparken 3		1.647
29	Stationsparken 2	13.768	
30	Høje Gladsaxe	766.604	
31	Kiplingeparken	40.681	
32	Kildeparken 4	25.094	
33	Egeparken 2	24.110	
35	Kagsåvej	3.998	
36	Kildeparken 2	13.506	
37	Skoleparken 2	130.073	
38	Kiplingsgården	45.637	
39	Moseparken	238.813	
40	Buddinge Mølle	109	
43	Punkthus, 6-7-8	33.764	
44	Punkthus, 4-5-9		35.436
46	Søborgparken	17.242	
48	Stengården		16.485
		10.700.609	693.747



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

Stengården