

Almenbo

Årsberetning 2010



Indholdsfortegnelse

Bestyrelse og medarbejdere side 2

Årets gang side 3

Byggeaktivitet side 4

Økonomi side 5

Forvaltningsrevision side 5

Beboerdemokratiet side 6

Fremtiden side 7

Regnskab 2010:

○ Almenbos andelshavere side 8

○ Resultatopgørelse side 9

○ Balance side 10

○ Revisionspåtegning side 11

Bestyrelse og medarbejdere

Bestyrelsen pr. 31. december 2010

Per Kloster Andersen, Boligorganisationen Munkegård, formand
Marie-Louise Scharling, Boligselskabet Kirstinevang, næstformand
Mogens Kjeldstrøm Pedersen, Boligorganisationen Lundebjerggård
Kirsten Christophersen, Boligorganisationen Lundebjerggård
Birthe Leerbech, Boligforeningen for Hospitalssygeplejersker i København
Lene Aastrup Nielsen, Boligforeningen for Hospitalssygeplejersker i København
Jens Rytter Hansen, Boligorganisationen Munkegård
Tina Jensen, Boligselskabet Kirstinevang
Maria Lundahl Assov, udpeget af Ballerup Kommune
Allan Fabritius, medarbejderrepræsentant
Bjarne Frølund, udpeget af bestyrelsen

Medarbejdere pr. 31. december 2010

Direktør:	Lisbet Schaltz
Tekniker:	Claus Sieben Hansen
Økonomikonsulent	Laila Anine Jensen
Forvaltning og eksternt personale:	Søren Worm
Personale administration:	Anne Castella
Udlejning og husleje:	Annette Meyer
	Helle Juul
Sekretariat:	Lotte Schultz
	Lene Terpe
	Pia Mielko

Årets gang

Almenbos direktør Bjarne Frølund valgte at gå på pension den 31. august 2010 og ny direktør Lisbet Schaltz trådte til den 1. september efter bestyrelsens udnævnelse.

Receptionen den 27. august 2010 gav Almenbos samarbejdspartnere mulighed for at komme og hilse på dem begge.

Momsen blev en realitet for administrationsorganisationer uden egne afdelinger og trådte i kraft den 1. januar 2011.

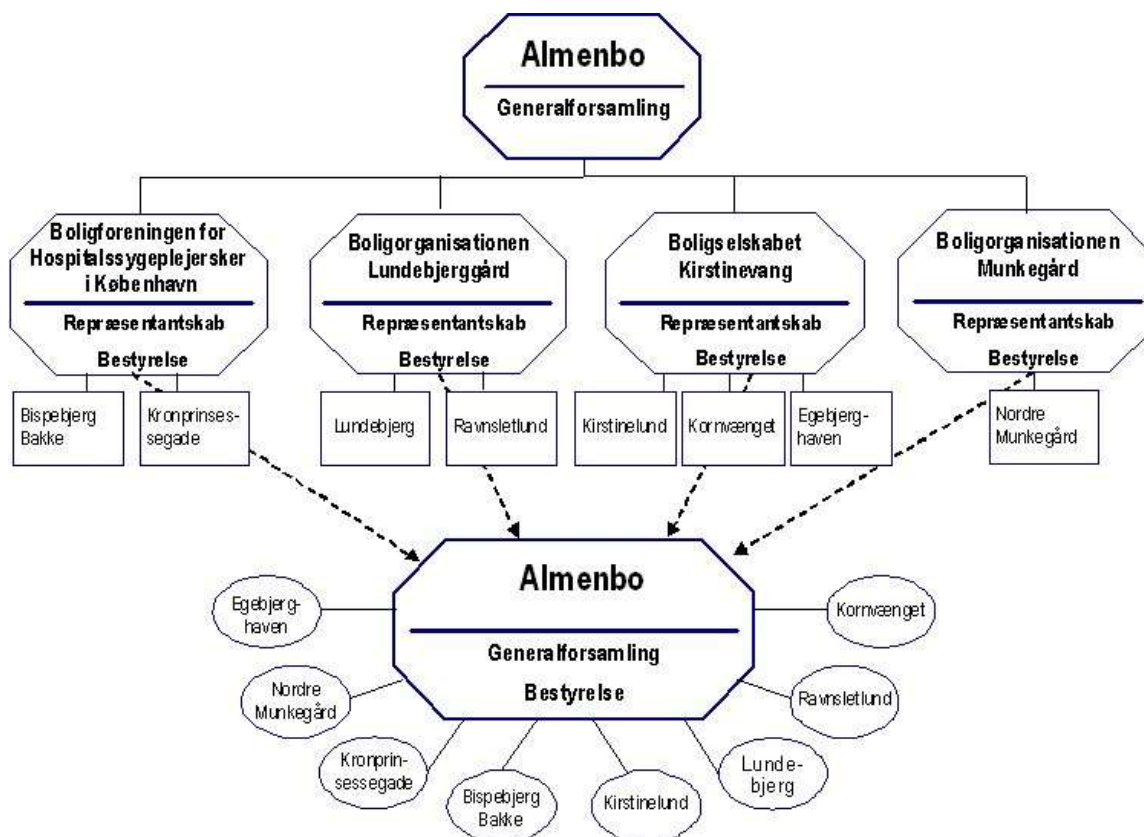
Vi varslede beboerne en gennemsnitlig stigning på 2 % og gav i varslingsbrevet en god forklaring på, hvorfor netop de skulle "momses", når andre beboere, for eksempel naboejendommen, kunne gå fri.

I 2009 startede en debat om Almenbos organisationsstruktur med administration af fire boligorganisationer og deres ni afdelinger.

Dengang startede debatten omkring de mange møder, som administrationen deltog i på grund af strukturen og det blev debatteret, hvorfor boligselskaberne ikke fusionerede og blev én fælles boligorganisation - Almenbo - se nedenstående illustration.

Debatten om fusion fortsatte i 2010 omkring momsens og undgåelse af denne.

Debatmødet gav en fornemmelse af, at nogle selskaber var for fusion, andre imod.



Der blev udarbejdet et debatoplæg om fordele og ulemper ved fusion, som de enkelte boligorganisationer skulle drøfte og forholde sig til. Disse drøftelser påbegyndes i 2011.

Der blev også i 2010 lagt kræfter i at få nye andelshavere til Almenbo. En indsats, der allerede var påvirket af momsen – det nødvendige onde – der for Almenbos vedkommende ville blive en realitet fra 1. januar 2011.

Vi tror på, at når momsproblematikken har lagt sig, vil fokus igen ligge på, hvad den enkelte administration kan tilbyde og om administrationen kan opfylde de krav, som en boligorganisation stiller til det fremtidige samarbejde.

For Almenbos bestyrelse er det afgørende fortsat at fastholde nærhedsprincippet til beboerne og den enkelte boligorganisationers individualitet.

Byggeaktivitet

Generelt foregår der en fremtidssikring og fornyelse af samtlige afdelinger.

Denne fremtidssikring af afdelingerne med renoveringsarbejder højner attraktionsværdien både indvendig og udvendig.

Bispebjerg Bakke

Københavns kommune har godkendt et nyt projekt for sammenlæg-

ning af lejligheder. Der er allerede sammenlagt otte til fire store 3 værelses lejligheder.

Med den nye lovgivning blev der åbnet op for at genhuse beboere for at sammenlægge lejligheder, når den udarbejdede helhedsplan for området blev godkendt.

Projektet omfatter tre små lejligheders sammenlægning til to 2-værelses lejligheder på ca. 80 m². Næste step i projektet er afdelingsmødets godkendelse.

Ravnsletlund

I den lille afdeling i Boligorganisationen Lundebjerggård i Skovlunde, der i 90'erne blev til efter en ombygning af den nedlagte Skovlunde Skole, er det besluttet, at lejlighederne i den gamle hovedbygning får påsat altaner eller tagkviste.

Nordre Munkegård

Butikstorvet, som er en del af afdelingen, sælges fra til dagligvarekæden Lidl. Dette vil sikre, at beboernes husleje i fremtiden ikke skal belastes med store udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af butikstorvet og eventuelle lejetab.

Økonomien

Årets resultat blev et underskud på 601.389 kr. Egenkapitalen udgør herefter 995.702 kr. pr. 31. december.

Balancen udgjorde 1.959.715 kr. pr. 31. december.

Administrationsbidraget udgjorde 2.529 kr. pr. lejemålsenhed, som den enkelte boligorganisation betaler for Almenbos forretningsførelse.

Det gennemsnitlige bruttoadministrationsbidrag, som er fastlagt af boligorganisationernes bestyrelser, udgjorde for afdelingerne 2.844 kr. pr. lejemålsenhed.

Med virkning fra 1. januar 2010 er der åbnet op for, at en administrationsorganisation, som Almenbo er, kan opnå bidrag til arbejdskapitalen, hvis den enkelte boligorganisation har besluttet, at afdelingerne skal indbetale bidrag hertil.

Debat om denne mulighed starter i 2011.

Forvaltningsrevision

Vi udvikler fortsat administrationen, og der arbejdes for stor effektivitet og sparsommelighed. Endvidere måles gældende forretningsgange på udvalgte områder jævnlige.

Proceduren omkring flyttelejligheder er et område, der styres af fastsatte regelsæt og frister for gennemførelse heraf. Dette område præger ejendomsbestyrelsernes arbejde hver 1. og 15. i måneden - både inden og efter synet.

Med indførelsen af elektronisk syn, forventes det, at arbejdsgangen omkring flyttelejligheder bliver væsentlig mere effektiv.

Det elektroniske syn er en del af den digitalisering af samtlige afdelinger – det digitale boligselskab – der blev gennemført i 2010. Denne digitalisering omfatter tredimensionel optegninger af eksisterende bygningsmasse med en skitsevisualisering af hver lejlighed.

Fraflytningssynet kan nu gøres færdigt i lejligheden, hvor fraflytter kan følge med i udarbejdelsen af synsrapporten. Samtidigt med dette arbejde dannes rekvisitionerne til istandsættelsen af flyttelejligheden og sendes elektronisk videre til håndværkerne med et enkelt klik på computeren.

Med henblik på altid at have et tids-svarende it-materiel og en effektiv it-sikkerhed blev Almenbos it-anvendelse for både administratio- nen og ejendomskontorerne out- sourcet og implementeret i en it- sikker ASP-løsning.

I tilknytning til denne outsourcing er der udarbejdet en ny forretnings- gang for it-sikkerheden.

Almenbos forsikringspræmier har været i EU-udbud – gennemført af Almenbos forsikringsmægler. Licitationsresultatet var glædeligt – ingen stigninger. Det betyder en fastholdelse af gældende præmier i en ny 4-årig periode.

Beboerdemokratiet

Med nye normalvedtægter og ny udlejningsbekendtgørelse blev der travlhed i starten af 2010.

Der blev indkaldt til ekstraordinære bestyrelsesmøder for at godkende ændringer i de enkelte boligorgani- sationers vedtægter og for at tage beslutninger om fortrinsretsparagraf- ferne i bekendtgørelsen.

Bestyrelseskonferencen den 16. og 17. april blev holdt på Bymose Hegn, hvor alle organisations- og afde- lingsbestyrelser, kommunale repræ- sentanter, ejendomsmestre, tillidsre- præsentanter samt ansatte i admini- strationen havde mulighed for at del- tage.

Konferencen var – igen - en stor succes og havde fokus på samvær og fagligt input fredag aften og lør- dag formiddag.

Så at sige samtlige boligorganisatio- ner har eller har haft en udsættel- sessag, som afdelingsbestyrelserne løbende har kunnet følge.

Bestyrelserne havde længe givet ud- tryk for utilfredshed med det lange forløb, inden udsættelsen blev en realitet.

Derfor indkaldte Almenbo til et fyraf- tensmøde om procedurer og regler for klagesager og udsættelser.

Almenbos advokatfirma fremlagde regelsættet for klage- og udsættel- sessager og berettede blandt andet om "køen" til specielt fogedretten i de enkelte kommuner.

Der var stor tilslutning til dette fyraf- tensmøde.

Fremtiden

Med den nye lovgivning, der trådte i kraft den 1. januar 2010 er der åbnet op for nye muligheder for administration.

Ud over fortsat at arbejde for at skabe nye samarbejder med almene boligorganisationer har Almenbos bestyrelse besluttet også at se på muligheden for samarbejde med privat støttede andelsboligforeninger.

Bliver dette en realitet, skal der arbejdes på sammensætningen af administrationsbidraget.

Der skal også arbejdes på en ændring af Almenbos vedtægter, således at en boligorganisation kan blive andelshaver uden at indskyde et andelsindskud.

Almenbo har snart eksisteret i 10 år - det er tid til at se længere frem i tiden, hvor Almenbo stadigvæk vil være en del af den almene sektor.

Almenbo kan fejre 10 års jubilæum den 19. juni 2011.

Alment andelsselskab

Regnskab for alment andelsselskab

Alment andelsselskab

Bologorganisationsnr. 8012

Almenbo a.m.b.a.

Telegrafvej 5 B, 2.

2750 Ballerup

Telefon: 44 66 72 61

Fax: 44 66 72 63

E-postadr.: Almenbo@almenbo.dk

CVR nr.: 26014875

Tilsynsførende kommune

Regnskabsår: 2010

Regnskabsperiode fra: 1. januar

Regnskabsperiode til: 31. december

Tilsynsførende kommune

Kommunenr. 0151

Ballerup Kommune

Rådhuset

2750 Ballerup

44 77 20 00

E-postadr.: Balkom@balk.dk

Andelshavere i Almenbo a.m.b.a.

4 boligorganisationer	9 afdelinger	boliglejemål	erhverv	garager m.m.	lejemåls- enheder
Boligforeningen for Hospitals- sygeplejersker i København	Afdeling I	186	2	12	195
	Afdeling III	32	0	18	36
Boligorganisationen Lundebjerggård	Lundebjerg	514	6	298	603
	Ravnsletlund	30	0	0	30
Boligselskabet Kirstinevang	Kirstinelund	530	3	207	579
	Kornvænget	72	1	0	75
	Egebjerghaven	190	0	0	190
	Børneinstitutionen	0	1	0	19
Boligorganisationen Munkegård	Nordre Munke- gård	183	7	100	218
I alt		1.737	20	635	1.945

Konto	Note	Resultatopgørelse Specifikation	Resultat- opgørelse 2010 (kr.)	Budget 2010 (1.000 kr.)	Budget 2011 (1.000 kr.)
		Ordinære udgifter			
501	1	Bestyrelsesvederlag m.v.	84.284	82	82
502	2	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	140.097	125	93
511	3	Personaleudgifter	6.114.377	5.870	5.406
513	4	Kontorholdsudgifter (inkl. edbdrift)	499.101	446	479
514	5	Kontorlokaleudgifter	508.869	496	495
515	6	Afskrivninger, driftsmidler	102.969	105	105
521		Revision	124.750	110	110
530	8	Bruttoadministrationsomkostninger	7.574.447	7.234	6.770
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obl. m.v.)	13.407	9	9
540		Ordinære udgifter i alt	7.587.854	7.243	6.779
550		Udgifter i alt	7.587.854	7.243	6.779
551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	59
560		Udgifter og overskud i alt	7.587.854	7.243	6.838
		Ordinære indtægter			
601	8	Administrationsbidrag			
		1. Egne boligorganisationer	4.918.904	4.921	5.040
		2. Teknisk ledelse	744.379	452	262
		3. Særlig administration	191.096	181	185
602	9	Lovmæssige gebyrer mv. og særl. ydelser	589.384	566	553
603	7	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	25.962	75	75
605	10	Byggesagshonorar, forbedring	483.532	785	723
607	11	Diverse indtægter	33.208	30	0
610		Samlede ordinære indtægter	6.986.465	7.010	6.838
620		Indtægter i alt	6.986.465	7.010	6.838
621		Årets underskud overført til konto 805	601.389	233	0
630		Indtægter og underskud i alt	7.587.854	7.243	6.838

Balance			2010	2009
Konto	Note	Specifikation	(kr.)	(1.000 kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
702	12	Inventar	14.632	44
704	12	Edb-anlæg	95.700	8
709	12	Andre anlægsaktiver	102.518	159
		Materielle anlægsaktiver i alt	212.850	211
719		Finansielle anlægsaktiver		
	13	Deposita	144.690	142
		Finansielle anlægsaktiver i alt	144.690	142
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	14	Administrerede boligorganisationer	139.279	55
726	15	Andre tilgodehavender	50.164	81
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	27.658	3
		2. Bankbeholdning	1.385.074	2.270
740		Omsætningsaktiver i alt	1.602.175	2.409
750		Aktiver i alt	1.959.715	2.762
Passiver				
Egenkapital				
801	16	Boligorganisationsandele	400.000	400
805	17	Arbejdskapital	515.702	1.117
810		Egenkapital i alt	915.702	1.517
Kortfristet gæld				
825		Leverandører	62.500	74
829		Feriepengeforpligtelse	532.784	594
830	18	Anden kortfristet gæld	448.729	577
840		Kortfristet gæld i alt	1.044.013	1.245
850		Passiver i alt	1.959.715	2.762
Eventual forpligtelser				

Regnskab for alment andelsselskab

Regnskabsperiode: 1/1 - 31/12 2010

Forretningsførers påtegning:

Almenbo a.m.b.a.
Ballerup, den 2. maj 2011

Lisbet Schaltz
direktør

Den uafhængige revisors påtegning**Til det almene andelsselskabs øverste myndighed**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Almenbo a.m.b.a. for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2010 omfattende årsberetning, ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med lovgivningen og andre forskrifter samt i overensstemmelse med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med god offentlig revisionskik jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligorganisationens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med lovgivningen og andre forskrifter samt i overensstemmelse med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskab for alment andelsselskab

Regnskabsperiode: 1/1 - 31/12 2010

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling 31. december 2010 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med lovgivningen og andre forskrifter samt i overensstemmelse med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af boligorganisationens årsregnskab for 2010 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige hensyn til sparsommelighed ved forvaltningen af boligorganisationen og dennes administration af boligorganisationer og deres tilhørende afdelinger.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige hensyn til sparsommelighed ved forvaltningen af boligorganisationen og dennes administration af boligorganisationer og deres tilhørende afdelinger.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionskik jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om boligorganisationen har etableret forretningsgange, der sikrer en sparsommelig forvaltning af boligorganisationen og dennes administration af boligorganisationer og deres tilhørende afdelinger. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en sparsommelig måde.

Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere at forvaltning i 2010 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en sparsommelig måde.

København, den 2. maj 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

René Hattens

statsautoriseret revisor