



Indholdsfortegnelse

Bestyrelse og medarbejdere	side 2
Årets gang	side 3
Byggeaktivitet	side 4
Økonomi	side 5
Administrative ydelser	side 6
Beboerdemokratiet	side 6
Fremtiden	side 7
Regnskab 2009:	
○ Almenbos andelshavere	side 8
○ Resultatopgørelse	side 9
○ Balance	side 10
○ Revisionspåtegning	side 11

Bestyrelse og medarbejdere

Bestyrelsen pr. 31. december 2009

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
Jørn Larsen, udpeget af Ballerup Kommune
Allan Fabritius, medarbejderrepræsentant

Medarbejdere pr. 31. december 2009

Direktør:	Bjarne Frølund
Økonomi og forvaltning:	Lisbet Schaltz Laila Anine Jensen Pia Mielko
Forvaltning og eksternt personale:	Søren Worm
Personale administration:	Anne Castella
Udlejning og husleje:	Annette Meyer Helle Juul
Sekretariat:	Lotte Schultz Lene Terpe
Teknik:	Nicholas Pluchar
It-konsulent:	Mark Winthrop

Årets gang

I årets løb fik Almenbo ny formand. Marie-Louise Scharling ønskede at koncentrere sig om sit studie og på generalforsamlingen i juni måned blev Per Kloster Andersen valgt.

Almenbo fik ret i sin klage til Klagenævnet for Udbud om manglende annoncering ved udbud af administrationsaftale vedrørende Boligorganisationen Nygårdsparken. En 1-årig administrationsaftale, der uden om reglerne blev indgået mellem Lejerbo og Boligorganisationen Nygårdsparken.

Samtidig indgav Almenbo ligeledes en klage over BLs inhabilitet, der som rådgiver for Boligorganisationen Nygårdsparken udarbejdede udbudsmaterialet om administration af boligorganisationen efter den 1-årige aftale med Lejerbo udløb den 31. december 2009.

Direktøren for Lejerbo er BLs formand og det var Almenbos opfattelse, at Lejerbo ville have stor interesse i at fortsætte administrationen af Boligorganisationen. Med BLs udarbejdelse af udbudsmaterialet og med BLs formand som direktør for Lejerbo mente Almenbo, at BL var inhabil i denne sag.

Klagenævnet for Udbud gav Almenbo ret.

Regeringens forårspakke indeholdt et forslag om moms på ejendomsadministration af egne og af andres afdelinger samtidig ville lønsumsafgiften på administration af andres afdelinger falde bort.

Dette forslag blev ikke hilst med glæde i Almenbo, idet konsekvensen heraf kan betyde, at administrationsbidraget vil stige med ca. 500 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Regeringens udspil omfatter både selvejende boligadministrationer og øvrige administrationselskaber, men hvorvidt dette bliver en realitet må tiden vise indtil momspigten træder i kraft 1. januar 2011.

Det tyder på, at selvejende boligadministrationer slipper for momsen – en forskel - inden for en historisk administration af almene boliger, der virker en kende uretfærdig i forhold til beboerne.

Regeringen indgik i marts måned en boligaftale om ny styring og finansiering af den almene sektor, hvor der lægges op til tættere samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunerne via årlige dialogmøder, hvor den enkelte boligorganisation skal fremlægge en dokumentationspakke. Derudover regelændringer, hvor bekendtgørelserne herom først kom i december måned.

Det har selvsagt givet Almenbo en travl overgang til det nye år, hvor blandt andet vedtægtsændringer for boligorganisationerne blev godkendt med virkning fra 1. januar 2010 og ekstraordinære afdelingsmøder blev afholdt, således at flertallet af medlemmer i repræsentantskaberne er afdelingsvalgte.

Byggeaktivitet

Bispebjerg Bakke

Afdelingen fik gennemført sammenlægning af otte lejligheder til fire store, dejlige tre rums lejligheder i 2009.

Der er over en årrække planlagt sammenlægning af i alt 60 lejligheder, hvor der til og med 2011 er givet tilskud fra Københavns Kommunes byfornyelsespulje.

Vi tror dog ikke, at det lykkes med så mange sammenlægninger, men sammenlægningerne, som har ligget stille i sidste halvår af 2009, vil fortsætte i 2010 og 2011 i takt med efterspørgslen.

Nordre Munkegård

Den eftertragtede ejendom i Gentofte Kommune skal i gang med en udvidelse af eksisterende altaner. Altanerne vil, når udvidelsen er færdig, være cirka 60 procent større og glasinddækkede.

Egebjergghaven

Afdelingen ligger i det skønne naturområde Egebjerg og er i gang med en omfattende tagrenovering, hvor tilskud fra Byggeskadefonden er opnået. Desværre er det ikke første gang tagene må renoveres. Tilbage i 1999 var en lignende renovering. Det belaster en i forvejen høj kvadratmeterleje og derfor har afdelingens boligorganisation støttet med tilskud fra dispositionsfonden.

Lundebjerg

Beboerne har godkendt nyt adgangssystem i afdelingen, der omfatter adgang til opgangen, postkassen, lejligheden og vaskeriet via en prox-brik i stedet for nøgler. Dette system er nyt og kun anvendt enkelte steder i Sverige. Herudover er der opsat dørsamtaleanlæg og videoovervågning af indgangspartierne. Afdelingen forventer meget af dette nye adgangssystem, specielt beboerne, som ved godkendelsen på afdelingsmødet, har lagt vægt på en større tryghed ved systemet.

Økonomien

Årets resultat blev et underskud på 821.694 kr. Et resultat Almenbo er tilfreds med, idet der for 2009 var budgetteret med et underskud på 927.000 kr.

Egenkapitalen udgør herefter 1.517.091 kr. pr. 31. december.

Balancen udgjorde 2.762.010 kr. pr. 31. december.

Administrationsbidraget udgjorde 2.349 kr. pr. lejemålsenhed, som den enkelte boligorganisation betaler for Almenbos forretningsførelse.

Det gennemsnitlige bruttoadministrationsbidrag fastlagt af boligorganisationernes bestyrelser udgjorde for afdelingerne 2.687 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrative ydelser

Afledt af en voksende bekymring for beboernes tryghed i deres færden på afdelingen blev der afholdt fyraftensmøde i februar måned om sikre og trygge boliger. Almenbos forsikringsmægler Willis stod for fremlæggelsen, der efterfølgende har medført tiltag på de enkelte afdelinger.

I oktober måned inviterede vi til endnu et fyraftensmøde. Denne gang om det digitale boligselskab fremlagt af firmaet Årstedernes Arkitekter. Det digitale boligselskab omfatter tredimensionel optegning af eksisterende bygningsmasse, der medfører skitsevisualisering af hver lejlighed. Med denne opmåling kan der indføres elektronisk syn ved fraflytning og der kan afholdes licitation på de almindelige vedligeholdelsesarbejder ved fraflytning.

Samtlige boligorganisationer viste stor begejstring og interesse for det digitale boligselskab.

Almenbos bestyrelse besluttede, ved evalueringen af mødetidspunkter for afdelingsmøder, at fastholde tidspunkterne, der betyder at afdelingsmøder ikke kan starte senere end 17.30.

Det tidlige tidspunkt har ikke ændret på mødedeltagelsen, det er stadigvæk emnet på afdelingsmødet, der er afgørende for et stort fremmøde.

Vi har set, at flere unge møder op, hvilket vi tillægger det tidlige tidspunkt æren for.

Beboerdemokratiet

I forbindelse med den nye lovgivning den 1. januar 2010 ophæves Kommunens mulighed for at udpege medlemmer til boligorganisationernes bestyrelse, men i Almenbo ønskede man fortsat et kommunalt udpeget medlem til bestyrelserne. Det har nemlig igennem tiderne styrket samarbejdet med kommunerne.

Almenbo er blevet administrator for "Fællesskabet" et socialt aktivitetssamarbejde mellem tre boligorganisationers afdelinger.

"Fællesskabet", der tidligere blev drevet af Ballerup Kommune under navnet "Vængeprojektet" blev sat i værk af engagerede beboere, der med hjælp fra kommunen, frivilligt skabte aktiviteter og socialt samvær blandt beboerne.

Dette arbejde fortsætter, som en selvstændig forening drevet af frivillige beboere med en ansat aktivitetskoordinator. Hvert år godkendes der af de enkelte afdelingsmøder beløb til at finansiere dette fællesskab.

Fremtiden

Almenbo arbejder fortsat med en udvidelse af andelshaverne og har i 2009 haft en del kontakter til interesserede boligorganisationer.

Men udvidelsen skal ikke ske for en hver pris.

Almenbos bestyrelse har sat værdier for både beboerdemokratiet og for administrationen – individualitet og nærhedsprincip - som ønskes fastholdt, så beboerne stadigvæk kan mærke, at Almenbo er til for dem.

Mellemstore administrationer, som Almenbo, mener vi, normalt har en sund kritisk indgangsvinkel til de administrative tiltag i forhold til beboerne og beboerdemokratiet.

Vurderingen af ”om vi nu også passer sammen” er en vigtig proces, hvor det er afgørende, at beboerdemokraterne har samme indgangsvinkel til den administration, man skal være fælles om.

Alment andelsselskab

Regnskab for alment andelsselskab

Alment andelsselskab

Boligorganisationsnr. 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 kommuneRegnskabsår: 2009
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 Afdeling III	186 32	2 0	12 18	195 36
Boligorganisationen Lundeberggård	Lundeberg Ravnsletlund	514 30	6 0	298 0	603 30
Boligselskabet Kirstinevang	Kirstinelund Kornvænget Egebjerghaven Børneinstitutionen	530 72 190 0	3 1 0 1	207 0 0 0	579 75 190 19
Boligorganisationen Munkegård	Nordre Munke- gård	183	7	100	218
I alt		1.737	20	635	1.945

Renteberegningsmetode:

Indlån: Diskonto minus 2 procent

Udlån: Diskonto plus 1 procent

Resultatopgørelse			Resultat- opgørelse 2009 (kr.)	Budget 2009 (1.000 kr.)	Budget 2010 (1.000 kr.)
Konto	Note	Specifikation			
		Ordinære udgifter			
501	1	Bestyrelsesvederlag m.v.	80.890	80	82
502	2	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	147.680	131	125
511	3	Personaleudgifter	6.187.298	5.846	5.870
513	4	Kontorholdsudgifter (inkl. edbdrift)	571.009	464	446
514	5	Kontorlokaleudgifter	538.056	512	496
515	6	Afskrivninger, driftsmidler	251.369	247	105
521		Revision	124.000	110	110
530	8	Bruttoadministrationsomkostninger	7.900.302	7.390	7.234
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obl. m.v.)	9.142	8	9
540		Ordinære udgifter i alt	<u>7.909.444</u>	<u>7.398</u>	<u>7.243</u>
550		Udgifter i alt	7.909.444	7.398	7.243
551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0
560		Udgifter og overskud i alt	<u>7.909.444</u>	<u>7.398</u>	<u>7.243</u>
		Ordinære indtægter			
601	8	Administrationsbidrag			
		1. Egne boligorganisationer	4.573.309	4.576	4.921
		2. Teknisk ledelse	555.875	359	452
		3. Særlig administration	163.718	163	181
602	9	Lovmæssige gebyrer mv. og særl. ydelser	568.827	585	566
603	7	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	64.729	90	75
605	10	Byggesagshonorar, Nybyggeri	0	0	785
606	11	Byggesagshonorar, forbedring	1.117.525	698	0
607	12	Diverse indtægter	43.767	0	30
610		Samlede ordinære indtægter	<u>7.087.750</u>	<u>6.471</u>	<u>7.010</u>
620		Indtægter i alt	7.087.750	6.471	7.010
621		Årets underskud overført til konto 805	<u>821.694</u>	<u>927</u>	<u>233</u>
630		Indtægter og underskud i alt	<u>7.909.444</u>	<u>7.398</u>	<u>7.243</u>

Balance			2009	2008
Konto	Note	Specifikation	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
702	13	Inventar	43.662	134
704	13	Edb-anlæg	8.412	100
709	13	Andre anlægsaktiver	159.408	185
		Materielle anlægsaktiver i alt	211.482	419
719		Finansielle anlægsaktiver		
	14	Deposita	142.198	152
		Finansielle anlægsaktiver i alt	142.198	152
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
721.1	15	Administrerede boligorganisationer	55.035	2.155
726	16	Andre tilgodehavender	81.379	42
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	3.156	11
		2. Bankbeholdning	2.268.760	856
740		Omsætningsaktiver i alt	2.408.330	3.064
750		Aktiver i alt	2.762.010	3.635
		Passiver		
		Egenkapital		
801	17	Boligorganisationsandele	400.000	400
805	18	Arbejdskapital	1.117.091	1.939
810		Egenkapital i alt	1.517.091	2.339
		Kortfristet gæld		
825		Leverandører	74.000	120
829		Feriepengeforpligtelse	594.041	729
830	19	Anden kortfristet gæld	576.878	447
840		Kortfristet gæld i alt	1.244.919	1.296
850		Passiver i alt	2.762.010	3.635
		Eventual forpligtelser		
		Huslejeforpligtelser i eksternt lejemål.	317.823	299

Forretningsførers påtegning:

Almenbo a.m.b.a.
Ballerup, den 10. maj 2010

Bjarne Frølund
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 2009 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 revisionsskik 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling 31. december 2009 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 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 2009 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 revisionsskik 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 2009 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en sparsommelig måde.

København, den 10. maj 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

René Hattens
statsautoriseret revisor