

## Referat af ordinært repræsentantskabsmøde – Østjysk Bolig Tirsdag den 23.05.2023

### Tilstede:

#### Fra afdelingerne:

##### **Afd. 2:**

Mads Haahr  
Evan Krogh Olesen

##### **Afd. 3:**

Kasper Kristensen  
Ellen Marie Ewald

##### **Afd. 6:**

Alex Young  
Magnus Hedegaard

##### **Afd. 9:**

Lone Jespersen  
Michelle Hedemand

##### **Afd. 12:**

Line Hornbech  
Lisette Møller

##### **Afd. 15:**

Martin Graversen

Rune Marsilius

##### **Afd. 23:**

Jeppe Hjort Andersen

##### **Afd. 26:**

Anne Philipson

##### **Afd. 77:**

Tanja Nielsen

##### **Afd. 78:**

Kent Bindzus

##### **Afd. 85:**

Hans Henrik Egeberg

##### **Afd. 87:**

Brian Dalmose

#### **Organisationsbestyrelsen:**

Palle Adamsen

Henrik Ricken

Mette Møllerhøj

= 21 repræsentantskabs-  
medlemmer

#### **Administration mv.:**

Hosea Dutschke –

forretningsfører

Mariane Toft-Dallgaard –

Lejerbo

Torben Brandi – driftschef

Henrik Steenberg – driftschef

Kim Kjærgaard –

udviklingschef

Claus Leiszner – fuldmægtig

Vibeke Harder –

kommunikationsansvarlig  
(ref.)

Peter Mølkjær – Deloitte

Lars Jørgen Madsen –

Deloitte

Bjarne Zetterstrøm – BL

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning for 2022
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsrapport
5. Forelæggelse af budget for 2024
6. Indkomne forslag:  
Forslag nr. 1: Vedtægtsændring – ændret regnskabsår
7. Valg af revisor – organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg
8. Eventuelt

---

*OBS: Referatet skal læses sammen med PowerPointen fra mødet og det samlede materiale, der blev tilsendt repræsentantskabet før mødet. Begge dele er vedhæftet her.*

Palle Adamsen, formand for Østjysk Boligs organisationsbestyrelse, bød velkommen til mødet. Han præsenterede Hosea Dutschke, Østjysk Boligs nye forretningsfører. Hosea præsenterede derefter uddybende sig selv.

#### **Ad 1)**

Bjarne Zetterstrøm blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og gennemgik dagsordenen. Han oplyste vedr. pkt. 5, at budgettet fremlægges til orientering;

det skal ikke vedtages af repræsentantskabet, men der er mulighed for at fremsætte spørgsmål og kommentarer til det.

#### **Ad 2)**

Lone Jespersen og Ellen Marie Evald blev valgt som stemmeudvalg.

#### **Ad 3)**

Palle Adamsen gav en mundtlig beretning som supplement til den skriftlige. Emnerne var bl.a.:

- Tilsynets afgørelse i august 2022
- Migrering, Lejerbo – herunder overgang til nye systemer, procedure for huslejebetalinger osv.
- Nye administrationslokaler – formentlig på Katrinebjergvej 107, Aarhus N
- Advokatundersøgelse – sagen ligger fortsat hos anklagemyndigheden
- Uddybende forklaring på, hvorfor bestyrelsen har måttet lægge sag an mod den tidligere organisationsbestyrelse fra 2017
- Garantiordningen, Landsbyggefonden
- Byggesagerne – med uddybning af Storbylandsby II og Journalisthøjskolen, der har været ramt af konkurs hos entreprenøren
- Håndværkerafdelingen, som blev nedlagt i 2022
- Bispehaven – helhedsplan blev godkendt af repræsentantskabet i januar 2022, genhusning er godt i gang
- Livet i afdelingerne – om det sociale ansvar, der tages i flere af Østjysk Boligs afdelinger, og om Åben Redaktion i Bispehaven
- Valg af ny organisationsbestyrelse – opsamling på de tilbagemeldinger, organisationsbestyrelsen har fået fra beboerdemokraterne efter orienteringsmødet i februar

Kommentar: Jeg håber, der er ressourcer til at hjælpe folk med at få lavet ny PBS-aftale, når det bliver svært ifm. første huslejebetaling efter overgangen til Lejerbo.

Svar: Det er der stort fokus på.

Spørgsmål: Hvad er det problematiske i at omdanne kommende ungdomsboliger på Journalisthøjskolen til en anden boligtype end ungdomsboliger?

Svar: Vi vurderer ud fra, om det både praktisk og økonomisk er muligt. Det er jo en ide, der er opstået, fordi der pt. er tomgang i en del ungdomsboliger i Aarhus pt.

Spørgsmål: Hvorfor valgte man ikke Katrinebjergvej, dengang man kiggede på lokaler? Der er jo brugt en del krudt på lejemålet på Paludan-Müllers Vej.

Svar: Dengang var det udbudt med både stueetagen, 1. og 2. sal – derfor kom det ikke frem i vores søgning, da det var alt for stort. Nu er 2. sal udlejet, og så passer det bedre til vores behov. Havde det været en mulighed dengang, så havde vi givetvis valgt det.

Beretningen er taget til efterretning.

#### **Ad 4)**

Mariane Toft-Dallgaard gennemgik hovedpointerne i årsregnskabet for 2022.

Der er et underskud i organisationen i 2022 på i alt 6.014 mio. kr.  
Det skyldes primært ekstra personale- og revisoromkostninger, tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen, og tab ifm., at en byggesag på Bjørnholms Allé ikke kan gennemføres alligevel.

Gennemgang af egenkapitalen og den disponible egenkapital.

Spørgsmål: Hvorfor er der så stor en merudgift på personale og revision?

Svar: Merudgifterne skyldes det arbejde, der udføres i henhold til kommissoriet fra kommunen. Lejerbos direktion afholder regelmæssige bestyrelsesmøder, og revisionen udfører en mere omfattende revision end sædvanligt. Der er desuden ansat en ekstern controller. Der ryddes kort sagt fortsat op.

Spørgsmål: Hvordan skal de 9 mio. kr. fra Landsbygefonden betales tilbage?

Svar: Det lægges der en mere konkret plan for, når vi har et større overblik over fremtidens økonomi. Men fx når der er udamortiserede lån.

Herefter tog de to revisorer, Lars Jørgen Madsen og Peter Mølkjær, over og gennemgik deres rapportering. De slog fast, at tallene i regnskabet er rigtige, om end de ikke er kønne. De kritiske udtalelser, der gives ift. fx forretningsgange forventes løst, når man kommer ind i Lejerbos administrative setup.

Årsregnskabet for Østjysk Bolig for 2022 godkendes enstemmigt.

#### **Ad 5)**

Pga. den vedtægtsændring, der blev vedtaget af repræsentantskabet i efteråret, gennemgås budget for 2024 også på dette møde i stedet for på et efterårsmøde.

Claus Leiszner gennemgik budgettet for 2024.

Nedslag:

- Der er sat af til bestyrelseshonorar, hvis den nye organisationsbestyrelse vedtager et sådant.
- Der er sat 220.000 kr. af til kurser for bestyrelsesmedlemmer.
- Personaleudgifter forsvinder, da de i stedet vil høre under administrationsbidraget. Det samme med kontorlokaler. Til gengæld går mange indtægter også i stedet til Lejerbo fremover.
- Administrationsbidraget pr. lejemål vil være 4.614 kr.pr. år.
- Administrationsbidraget vil samlet set være 693,93 kr. lavere pr. år pr. lejemål.

Budgettet tages til efterretning.

**Ad 6)**

Forslaget præsenteres af Claus Leiszner og Torben Brandi. Udover de fordele, der er beskrevet skriftligt i forslaget, så er det også en fordel ift. markvandringerne, at de fortsat kan laves i foråret i stedet for at skulle laves i efteråret.

Alle fremmødte stemte for forslaget.

Da der ikke er mødt 2/3 af repræsentantskabet frem til dette møde, skal der afholdes endnu et møde den 6. juni, hvor forslaget kan endeligt vedtages.

**Ad 7)**

Organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg som Østjysk Boligs revisor.

Ingen andre kandidater foreslås, og Deloitte genvælges.

**Ad 8)**

Spørgsmål: Der ændres på PBS-aftaler ift. husleje. Hvad med kontingent til AARHUSbolig?

Svar: Det ændres der ikke på.

Mariane sagde tak for denne gang. Hun skulle have været få måneder i Østjysk Bolig, men det blev et længere bekendtskab – næsten 2,5 år. Hun fortsætter som chefkonsulent i Lejerbo lidt endnu, inden hun går på pension ved årsskiftet.

---

Referatet er godkendt.

---

Palle Adamsen, formand

---

Bjarne Zetterstrøm, dirigent

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarne Emil Zetterstrøm

Arbejdsgiver

Serienummer: 2c3d8f7c-ecc9-4132-96fe-44d1e63b9576

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-25 20:34:26 UTC



## Palle Adamsen

Arbejdsgiver

Serienummer: 34502363-922c-4f7e-8360-0fe565db3d60

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-26 07:26:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# Repræsentantskabsmøde, Østjysk Bolig – 23.05.2023



# Velkommen til Hosea!

---



# Valg af dirigent

---

**Organisationsbestyrelsen foreslår:**

Bjarne Zetterstrøm, BL



# Dagsorden:

---

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2022
4. Godkendelse af regnskab 2022
5. Forelæggelse af budget 2024
6. Indkomne forslag
  1. Vedtægtsændring – ændret regnskabsår
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

# Valg af stemmeudvalg

---

# Organisationsbestyrelsens beretning

---

## Supplement til den skriftlige beretning

- Tilsynets afgørelse
- Advokatundersøgelse
- Garantiordningen
- Byggesagerne
- Håndværkerafdelingerne
- Bispehaven
- Livet i afdelingerne
- Valg af ny organisationsbestyrelse

# Nye lokaler



# Organisationsbestyrelsens beretning

---

## Supplement til den skriftlige beretning

- Tilsynets afgørelse
- Advokatundersøgelse
- Garantiordningen
- Byggesagerne
- Håndværkerafdelingerne
- Bispehaven
- Livet i afdelingerne
- Valg af ny organisationsbestyrelse

# Organisationsbestyrelsens beretning

---

## Valg af ny organisationsbestyrelse til 1/1 2024:

### Hvad er vigtigt?

- Viden om bestyrelsens ansvar og beslutningskompetence
- Omfanget af opgaven – hvad går jeg ind til?
- Hvor man kan få hjælp til bestyrelsesarbejdet?
- At bestyrelsen repræsenterer alle afdelinger

### Hvordan vil I vide det?

- Fyraftensmøder
- Skriftligt materiale med præsentation af kandidaterne

# Regnskab 2022

---

Årets resultat:

**-6,014 mio. kr.**

- **Hovedårsager:**

- Personaleomkostninger Revisionsomkostninger  
Merudgift i forhold til budget -1,3 mio. kr.
- Tab på nedlæggelse af  
Håndværkerafdelingen -2,2 mio. kr.
- Byggesag Bjørnholms Allé,  
som ikke kan gennemføres -2,8 mio. kr.

# Spørgeskema, boligorganisationen

	<b>BOLIGORGANISATIONEN</b>	Note:	Ja	Nej
1	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			X
2	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X
3	Er der foretaget opskrivning på aktiver			X
4	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
4a	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?			X
4b	Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?			X
4c	Løbende retssager?	1.	X	
4d	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?			X
4e	Andre forhold?			X
5	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	2.	X	
6	Er forfaldne ydelser betalt for sent?			X
7	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet, anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			X
8	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			X



# Spørgeskema, afdelingerne

	AFDELINGERNE	Note	Ja	Nej
9	Er der afdelinger:			
9a	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			X
9b	Med underskudssaldi og /eller underfinansiering?	3.	X	
10	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder	4.	X	
11	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?	5.	X	
b	Løbende retssager?	6.	X	
c	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?	7.	X	
d	Aktiverede projekteringsudgifter?			X
e	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?			X
f	Andre forhold?			X
12	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
12a	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	8.	X	
12b	Istandsættelse ved fraflytning?			X
12c	Tab ved fraflytning?			X
13	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X

# Spørgeskema, noter

---

## **NOTE 1. SPM. 4c Løbende retssager**

I forbindelse bortvisning af direktøren i oktober 2020, og efterfølgende politiundersøgelse, forventes der opstart af erstatningssag i 2023. Samlet udgift anslået til: 15 – 20 mio. kr.

## **NOTE 2. SPM. 5 Dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed**

12 afdelinger har haft tab som følge af lejeledighed. Det er overvejende tomgang i ungdomsboliger.

## **NOTE 3. SPM. 9b Underskud og/eller underfinansiering**

Flere afdelinger har underskud og/eller underfinansiering, som afvikles efter de gældende regler.

## **NOTE 4. SPM. 10 Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder**

Der har i flere ungdomsboligafdeling i 2022 været udlejningsvanskeligheder.

## **NOTE 5. SPM. 11a Investeringer i ubebyggede grunde**

Der er investeret i grund på Bjørnholmsalle i Viby, hvor projektet er uafklaret.

## **NOTE 6. SPM. 11b Løbende retssager**

Afdeling 6 har sag om Lejer i opsagt lejemål – der ikke vil fraflytte. Sagen pågår i Landsretten.

## **NOTE 7. SPM. 11c Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse**

Storbylandsby II og Journalisthøjskolen overskrider anskaffelsessummen efter totalentreprenøren gik konkurs. Landsbyggefondens garantiordning er aktiveret for Storby Landsby II og på går for Journalisthøjskolen

## **NOTE 8. SPM. 12a Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse**

I afdelinger hvor der i forbindelse med indarbejdelse af kloakseparering i PPV-skemaet ikke er nok midler, vil der skulle findes en løsning i samarbejde med kommunen.

# Egenkapital

---

Egenkapitalen består af dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden består af

indtægter = udamortiserede lån og bidrag fra afdelingerne

og udgifter = betaling af 2/3 af udamortiserede lån til Landsbyggefonden, betaling af organisationens andel af tab ved lejetab samt særlige tilskud til afdelingerne.

Arbejdskapitalen består af

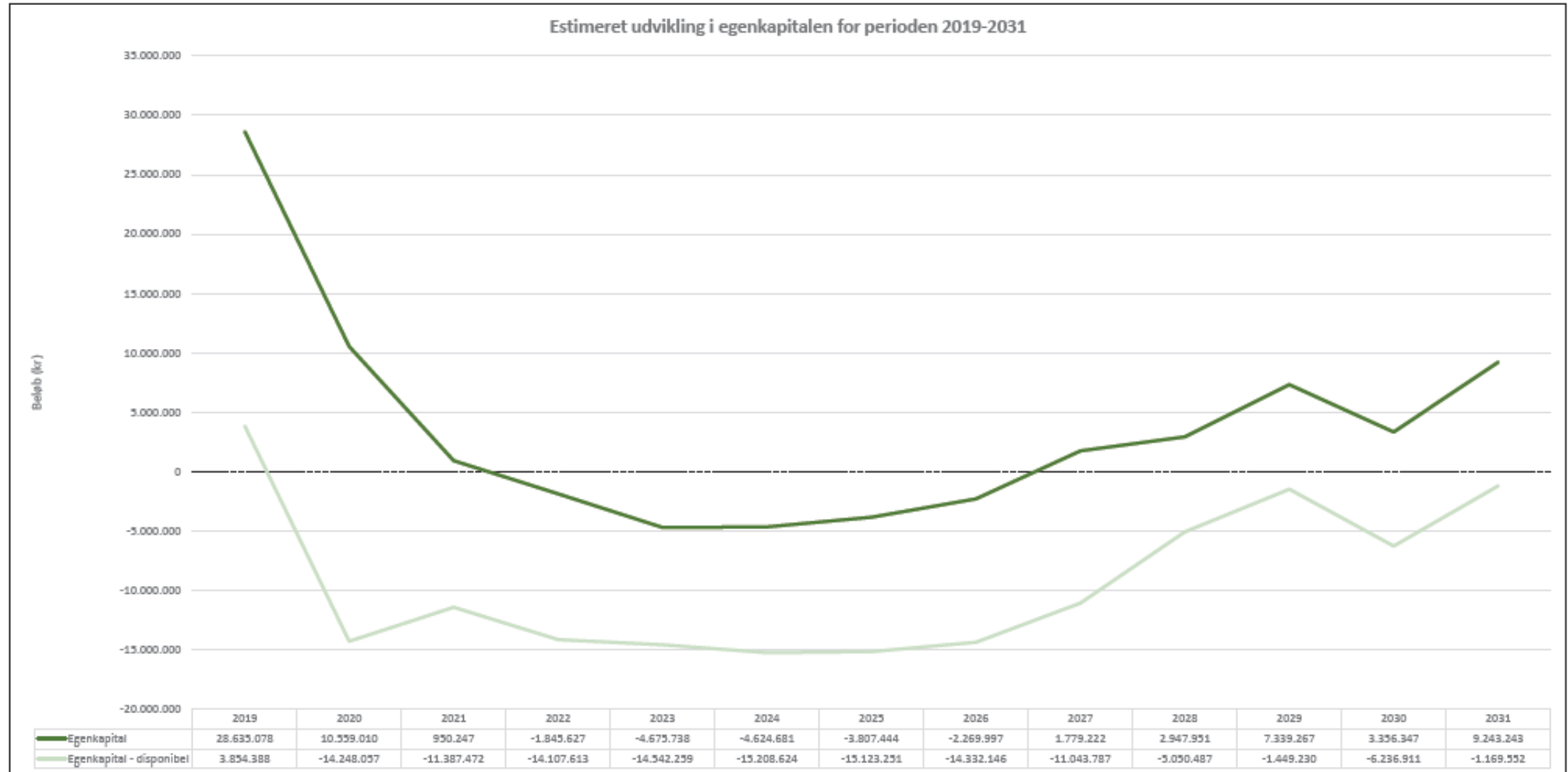
indtægter = overskud og bidrag fra afdelingerne

og udgifter = underskud, tilskud til afdelinger og udgifter til f.eks. byggesager, der ikke gennemføres etc.

Disponibel egenkapital er den del af dispositionsfonden og arbejdskapitalen, der ikke er rådet over.

# Egenkapital

Estimeret udvikling i egenkapitalen for perioden 2019-2031:



# Huslejestøtte og tilskud til afdelinger

Huslejestøtte	2020	2021	2022	2023
Afdeling 3 – Landsbyggefonden	1.438.800	1.340.700	1.242.600	1.144.500
Afdeling 3 – Østjysk Bolig	479.600	446.900		
Afdeling 6 – Landsbyggefonden	5.976.000	5.976.000	5.266.312	4.556.62
Afdeling 6 – Østjysk Bolig	1.992.000	1.992.000		
Total – ØJB	2.471.600	2.438.900	0	0

Renovering – afd. 3, trappeordning	2020	2021	2022	2023
Årets tilskud	1.605.976	1.605.976	1.580.076	938.38

# Øvrige estimerede tilskud til afdelinger

---

<b>Øvrige tilskud til afdelingerne</b>	
Afdeling 6 – 1/5-ordning kapitaltilførsel (2028)	3.080.000
Byggesag (Storbylandsby II) – overskridelse af budget (2023)	2.000.000

# Landsbyggefonden, trækningssret

---

Tilskud til Afdeling 9 – Havkærvænget til nye tage er ansøgt 2023  
2.300.000 kr.

Tilskud til Afdeling 6 – Bispehaven, udviklingsplan iht. finansieringsskitse, ansøges 2028  
5.600.000 kr.

Disponibel saldo 2022 = 8.416.449 kr.	Indskud A og G	751.360 kr. (faktisk)
Disponibel saldo 2028 = 5.267.297 kr.	Indskud A og G	821.570 kr. (forventet)

Trækningssretsmidler er opsparede pligtige A- og G-indskud, som kan anvendes til forbedringer og store renoveringssager. Pligtige indskud opkræves og reguleres årligt af Landsbyggefonden.

Trækningssretsmidler er en del af den samlede egenkapital.

# Landsbyggefonden, garantiordning

---

Der er fra Landsbyggefondens garantiordning modtaget aconto 9,1 mio. kr. til styrkelse af arbejdskapitalen i 2022.

Dette beløb er teknisk betalt af afdelingerne, der så får fuld indtægt fra garantiordningen.

Det er et krav, at der skal være en plan for tilbagebetaling af acontobeløbet.

Der er i dispositionsfonden afsat 9,1 mio. kr. i 2030.

Til den tid – måske før – vil det samlede beløb kunne opgøres, inkl. erstatninger og udbetalte acontobeløb, og en endelig plan for afviklingen til garantiordningen kan udmøntes i årene herefter.



# Revisionsrapportering 2022

- Gennemgang v. revisorer Lars Jørgen Madsen og Peter Mølkjær

## Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2022 for Østjysk Bolig (Østjysk Boligadministration) med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne revisionsrapportering

Kvalitet i revisionen er vores førsteprioritet. Vi planlægger og udfører vores revision for at sikre, at vi har fokus på de mest væsentlige og risikofyldte forretningsområder og administrative funktioner, der har betydning for årsregnskaberne.

Vi fremlægger vores revisionsrapportering side 80-118 for 2022-revisionen for hovedbestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:

### Administration udført af Lejerbo

Efter den i 2020 og 2021 gennemførte advokatundersøgelse er Lejerbo indsat som administrator. Administrator har siden ultimo 2021 arbejdet med de i revisionsrapporteringen anførte revisionsbemærkninger. Der er sket en række forbedringer, men ikke fuld implementering i 2022 henset til en prioritering af risiko og tid. Vi har i rapporteringen anført status på vores tidligere bemærkninger

### Egenkapital

Den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk idet forventningerne viser, at egenkapitalen vil være negativ i perioden 2023-2026. Selskabets økonomiske udvikling afhænger også af Tilsynets og LBF's beslutninger.

### Håndværkerafdeling

Håndværkerafdelingen i Østjysk Bolig likvideres pr. 31.12.2022. Afdelingen likvideres med en negativ egenkapital på 2.174 t.kr. Dette har påvirket årets resultat.

### Forretningsgange

Beskrivelserne af forretningsgange er som nævnt i 2021-rapporteringen mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø været utilstrækkeligt igen i 2022 og skal i fremtiden skærpes. I 2023 bliver boligorganisationen en del af Lejerbos administrative setup og det forventes, at de nødvendige opstramninger implementeres.

### Egenkontrol og forvaltningsrevision

I lighed med tidligere er der ikke for 2022 udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol. Ifølge det oplyste vil administrator udarbejde dette fra 2023.

### Granskning

Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, der overholder mindstekrav mht. planlægningshorisont og boligorganisationen er klar til eksternt granskning.

### Kapitalforvaltning

Kursregulering på værdipapirbeholdningen er henført til henlæggelseskonto i henhold til gældende ændringsbekendtgørelse (nr. 1247 af 5. september 2022). Kurstabet har nedbragt niveauet af henlæggelser i afdelingerne, men forventes dog ikke at have direkte indvirkning på udførsel af planlagte arbejder.

# Budget 2024 v/ Claus Leiszner

	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Regnskab 2022
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag m.v.				
1) Afdelinger i drift	47.000	47.000	112.975	0
2) Nybyggeri	0	0	0	0
502 Mødeudgifter, uddannelse, kontingenter m.v.	600.000	600.000	250.000	251.558
511 Personaleudgifter, regnskabsmæssigassistance	12.688.695	12.116.780		13.638.960
512 Administrationshonorar	0	0	12.131.345	0
513 Kontorholdsudgifter, opnotering, edb mv.	3.270.200	3.251.200	0	2.975.007
514 Kontorlokaler	2.143.000	2.102.000	0	2.052.235
515 Afskrivning	490.000	480.000	0	451.280
516 Særlige aktiviteter	0	0	0	0
521 Revision	485.000	550.000	450.000	841.625
<b>530 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>19.723.895</b>	<b>19.146.980</b>	<b>12.944.320</b>	<b>20.210.665</b>
531 Tilskud til afdelingerne	38.000	32.500	32.500	32.500
532 Renteudgifter (incl. kurstab, oblg. m.v.)	102.000	102.000	0	697.096
533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v.	8.783.848	9.133.848	9.210.000	9.209.965
<b>540 Samlede ordinære udgifter</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>30.150.226</b>
541 Ekstraordinære udgifter /mårslet reduktion	0	0		21.833.448
<b>550 Udgifter i alt</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>51.983.674</b>
551 Overskudsdeling				
1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.000	0		0
2. Henlæggelse til dispositionsfond	0	0		0
<b>560 Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>51.983.674</b>

# Budget 2024

---

	Lejerbos administrationshonorar	
	4.614	
Standard	4.572	Lejerbos sats 2024
Fagretlige	13	Lejerbo ydeleskatalog 2023, obligatorisk tillægssydelse
Arbejds miljø sager	7	Lejerbo ydeleskatalog 2023, obligatorisk tillægssydelse
Persondata	13	Lejerbo ydeleskatalog 2023, obligatorisk tillægssydelse
Fleksibel udlejning	9	Lejerbo ydeleskatalog 2023

# Budget 2024

	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Regnskab 2022
Ordinære udgifter				
501 Bestyrelsesvederlag m.v.				
1) Afdelinger i drift	47.000	47.000	112.975	0
2) Nybyggeri	0	0	0	0
502 Mødeudgifter, uddannelse, kontingenter m.v.	600.000	600.000	250.000	251.558
511 Personaleudgifter, regnskabsmæssigassistance	12.688.695	12.116.780		13.638.960
512 Administrationshonorar	0	0	12.131.345	0
513 Kontorholdsudgifter, opnotering, edb mv.	3.270.200	3.251.200	0	2.975.007
514 Kontorlokaler	2.143.000	2.102.000	0	2.052.235
515 Afskrivning	490.000	480.000	0	451.280
516 Særlige aktiviteter	0	0	0	0
521 Revision	485.000	550.000	450.000	841.625
<b>530 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>19.723.895</b>	<b>19.146.980</b>	<b>12.944.320</b>	<b>20.210.665</b>
531 Tilskud til afdelingerne	38.000	32.500	32.500	32.500
532 Renteudgifter (incl. kurstab, oblg. m.v.)	102.000	102.000	0	697.096
533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v.	8.783.848	9.133.848	9.210.000	9.209.965
<b>540 Samlede ordinære udgifter</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>30.150.226</b>
541 Ekstraordinære udgifter /mårslet reduktion	0	0		21.833.448
<b>550 Udgifter i alt</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>51.983.674</b>
551 Overskudsdeling				
1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.000	0		0
2. Henlæggelse til dispositionsfond	0	0		0
<b>560 Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.415.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>51.983.674</b>

# Budget 2024

	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Regnskab 2022
Ordinære indtægter				
601 Administrationsbidrag				
1. Egne afdelinger i drift	15.454.099	15.876.480	12.976.820	15.382.068
1. Egne afdelinger i drift synsinspektør	0	0	0	0
1. Egne afdelinger i drift inspektør	0	0	0	0
2. Eksterne foretagender	0	0	0	0
3. Sideaktiviteter	576.000	116.000	0	175.650
5. Diverse indtægter	0	0	0	0
602 Lovmæssige gebyr m.v.	2.221.000	2.341.000	0	1.939.744
603 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	122.000	102.000	0	1.030.819
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond	8.783.848	9.133.848	9.210.000	9.209.965
605 1. Byggesagshonorar, nybyggeri	630.600	546.000	0	0
1. Byggesagshonorar, Sekretariat	0	0	0	0
606 1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	842.196	300.000	0	0
2. Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
607 Diverse	20.000	20.000	0	33.891
<b>610 Samlede ordinære indtægter</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.435.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>27.772.137</b>
611 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	18.197.466
<b>620 Indtægter i alt</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.435.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>45.969.603</b>
621 Årets underskud overført til konto 805	0	0	0	6.014.071
<b>630 Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.435.328</b>	<b>22.186.820</b>	<b>51.983.674</b>
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	15.454.099	15.876.480	12.976.820	18.127.771

# Budget 2024

Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	15.454.099	15.876.480	12.976.820	18.127.771
Administrationsbidrag pr. lejemaalshenhed				
	2.916	2.919	2.820	2916
Journalisthøjskolen Ungdomsb	0	0	0	0
Journalisthøjskolen Fam.Bolig	0	0	0	0
Halm Stadegade Storbylandsby II	3	20	0	3
Nedrivning Bispehaven	0	-119	-191	0
Antal lejemaal	2.919	2.820	2.629	2919
<b>Administrationsbidrag</b>	<b>5.294,31</b>	<b>5.629,96</b>	<b>4.936,03</b>	<b>5.269,64</b>
<b>I forhold til sidste år</b>	<b>522,35</b>	<b>335,64</b>	<b>-693,93</b>	

# Vedtægtsændring – Ændret regnskabsår

---

## **FORSLAG:**

Østjysk Boligs vedtægter § 21 stk. 1 ændres, så regnskabsåret løber fra 1/5 – 30/4.

## **Hvorfor lave denne ændring?**

- Der vil være god tid til korrekt varsling af evt. lejeforhøjelse med varsling senest 31/1.
- Der er i dag både et møde om regnskab i foråret og et møde om budget i august med afdelingsbestyrelserne. Derudover er der et afdelingsmøde, hvor budgettet godkendes af beboerne i afdelingen i efteråret. Dvs. tre møder med afdelingernes beboerdemokratiet om regnskab og budget. Dette kan skæres ned til to møder i august og i efteråret.
- Der vil være en mindre udgift for afdelingerne på bl.a. forplejning, transport og assistance fra administrationen, og mindre arbejde med at organisere møder.
- Der er en antagelse om, at færre møder vil give øget mødedeltagelse ved det årlige afdelingsmøde.
- Man vil overholde lovgivningen om, at afdelingerne skal godkende årsregnskabet inden fem måneder fra regnskabsafslutning.
- **Afdelingsmødet, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet får gennemgået den samlede økonomi (både regnskab og budget) på én gang og har dermed et samlet grundlag at træffe beslutning på.**

# Valg af revisor

---

Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte.

*OBS: Valg af revisor gælder ifølge vedtægterne kun for et år ad gangen.*



# Eventuelt

---

---

**Tak for i aften 😊**