

# Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den  
23. maj 2023 kl. 17.30  
Søren Frichs Vej 25  
8000 Aarhus C

## Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

1. Boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne har adgang til repræsentantskabsmødet med taleret men uden stemmeret.
2. Under punktet: "Valg af bestyrelsesmedlemmer" har kandidater til bestyrelsen adgang til repræsentantskabsmødet med taleret men uden stemmeret.
3. Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent og et stemmeudvalg på mindst 2 personer samt direktøren.
4. Administrationen udfærdiger referat af repræsentantskabsmødet.
5. Ved valg af bestyrelsesmedlemmer gælder, at der skal stemmes på det antal repræsentanter, der skal vælges. Stemmesedler, der indeholder flere eller færre navne eller navne på personer, der ikke er bragt i forslag, er ugyldige. Personer, der opstiller, skrives på tavle eller lignende i den rækkefølge, de foreslås.

**Endelig dagsorden**  
**Ordinært repræsentantskabsmøde**  
**Tirsdag den 23. maj 2023 kl. 17.30**

**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. Endelig godkendelse af budget for 2024
6. Indkomne forslag:  
Forslag nr. 1: Vedtægtsændring – ændret regnskabsår
7. Valg af revisor – organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg
8. Eventuelt

# BERETNING

## 2022

UDGIVER

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo)

REDAKTION

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo) og Vibeke Thiim Harder, Østjysk Bolig

TILGÆNGELIG PÅ  
[www.ostjyskbolig.dk](http://www.ostjyskbolig.dk)

# INDHOLD

<b>5</b>	VELKOMMEN
<b>6</b>	OVERORDNET STATUS
<b>10</b>	DRIFTEN
<b>11</b>	BYGGERI OG RENOVERING
<b>16</b>	BOLIGPOLITIK
<b>17</b>	PERSONALE
<b>18</b>	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
<b>20</b>	BL'S 5. KREDS
<b>21</b>	ØKONOMI
<b>26</b>	AARHUSBOLIG
<b>28</b>	FLYTTESTATISTIK
<b>31</b>	AFSLUTNING



# VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2022

Endnu engang kommer her en lidt anderledes version af en årsberetning, da håndteringen og følgevirkningerne af den formodede svindelsag igen har fyldt en del i årets løb og har gjort, at arbejdsopgaverne i organisationen har været anderledes end for et normalt år.

På de kommende sider kan du læse om alt det, der har været anderledes, og du kan læse om alt det, der fortsat har kørt, som det plejer.

God læselyst.

Aarhus C den 16. maj 2023

**Østjysk Boligs organisationsbestyrelse**  
Palle Adamsen, Henrik Ricken og Mette Møllerhøj



# OVERORDNET STATUS

## Advokatundersøgelse og tvungen administration

I oktober 2020 blev Østjysk Boligs mangeårige direktør bortvist og politianmeldt på grund af mistanke om svindel. Denne sag har sat sit præg på hverdagen i Østjysk Bolig lige siden og gør det fortsat.

I november 2020 blev der igangsat en advokat- og revisionsundersøgelse, som var færdig i starten af april 2021. Rapporten viste, at omfanget af svindlen var meget større end først antaget. Derfor besluttede Aarhus Kommune, at Østjysk Bolig skulle sættes under administration af Lejerbo, som i forvejen var forretningsfører for organisationen, og kommunen bad den beboervalgte organisationsbestyrelse om at trække sig tilbage, hvilket den gjorde. Herefter indsatte kommunen en bestyrelse bestående af Lejerbos ledelse. Denne bestyrelse har siddet i hele 2022 også.

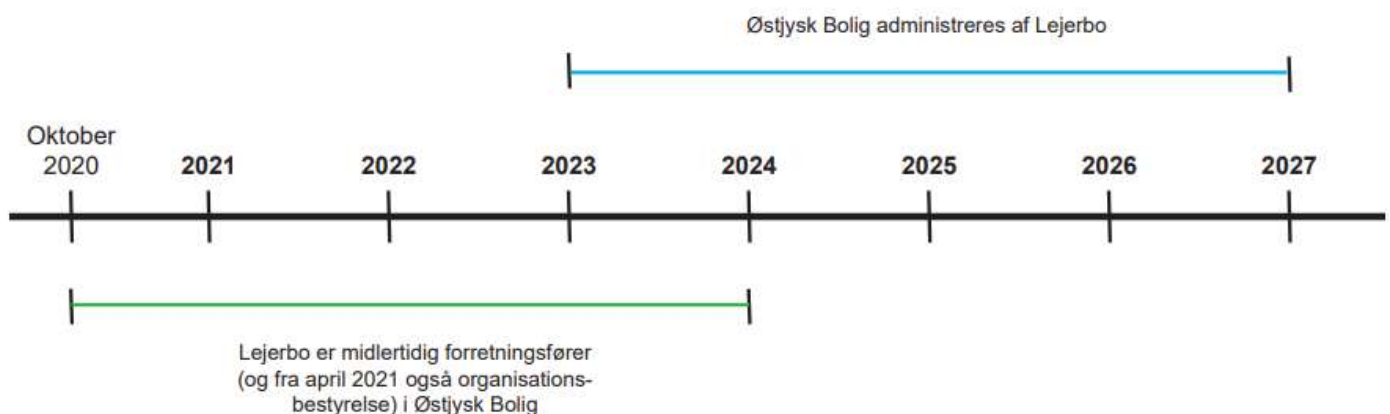
Aarhus Kommune lavede et såkaldt kommissorium – en opgavebeskrivelse – som ledelsen skulle arbejde efter. Dette gjaldt frem til 12. oktober 2021 og indeholdt ni konkrete opgaver, som skulle lø-

ses i kommissorieperioden. Den 12. oktober 2021, hvor kommissoriet udløb, kom der ny besked fra kommunen. Kommissoriet blev forlænget til 31. marts 2022, og samtidig offentliggjorde kommunen en såkaldt agterskrivelse, hvor den beskrev, at den agtede at gennemføre en tvungen administration af Østjysk Bolig fra 1. april 2022 til 31. december 2026. Den udpegede samtidig Lejerbo som administrator. I marts 2022 blev kommissoriet igen forlænget frem til 31. august 2022, da politisagen i mellemtiden var vokset, og det økonomiske overblik endnu ikke var fuldstændigt.

Den 31. august 2022 kom Aarhus Kommune med sin endelige afgørelse om Østjysk Boligs fremtid. Kommunen besluttede, at kommissoriet for midlertidigt forretningsførerskab blev forlænget frem til 31. december 2023. Det vil sige, at der først skal vælges en ny organisationsbestyrelse til årsskiftet 2023/2024.

Desuden skal Østjysk Bolig fra 1. januar 2023 til 31. december 2026 under midlertidig administration. Kommunen besluttede, at det var administrationsorganisationen Lejerbo, der skal administrere

## Tidslinje



Østjysk Bolig frem til udgangen af 2026, hvorefter kommunen vurderer beslutningen igen.

Den 31. august 2022 var det altså slut med uvisheden om, hvad der skulle ske med Østjysk Bolig som organisation – på den korte bane i hvert fald. Dermed kunne uvisheden afløses af et mere målrettet arbejde med at klargøre Østjysk Bolig til at komme under Lejerbos vinger. Den proces kalder vi migrering.

### **Migrering**

Efter Aarhus Kommunes afgørelse, og efter at administrationsaftalen med Lejerbo blev underskrevet i december 2022, kunne arbejdet med migreringen for alvor starte op. Der var mange ting, der skulle tages stilling til og afklares. Hvordan skulle Østjysk Bolig organisatorisk bygges op, hvilke IT-programmer skulle køres i stilling osv.

Der har været afholdt mange møder med Østjysk Boligs medarbejdere i den anledning, og beboerdemokratiet blev også indkaldt til orienteringsmøde i oktober, hvor de overordnede planer for migreringen blev præsenteret.

Formelt blev Østjysk Bolig en del af Lejerbo pr. 1. januar 2023, men i praksis overgår man først til Lejerbos systemer pr. 1. juli 2023, da det forberedende arbejde er meget omfattende og ikke kunne klares på få måneder.

### **Nye administrationslokaler**

I slutningen af 2022 blev der også brugt en del tid på at finde nye lokaler til det, der pr. 1. juli 2023 vil hedde Regionskontor Aarhus – hvorfra Østjysk Bolig vil blive serviceret. Lejekontrakten på Søren

Frichs Vej udløber nemlig i 2023. I slutningen af 2022 udvalgte et lokaleudvalg, hvilke nye lokaler der skulle satses på. Desværre blev bygningen, lokalerne lå i, solgt i starten af 2023, så lokalejagten fortsætter i 2023. Heldigvis kan kontrakten på Søren Frichs Vej forlænges nogle måneder.

### **Håndværkerafdelingen afviklet**

I løbet af sommeren 2022 blev der truffet beslutning om at afvikle Østjysk Boligs Håndværkerafdeling. Håndværkerafdelingen havde, som de fleste andre håndværkerfirmaer, problemer med rekruttering af kvalificeret arbejdskraft i det nødvendige omfang. Sammenholdt med et større økonomisk underskud, som løbende blev forøget, fordi der ikke var kapacitet til at udføre opgaverne, var der ikke udsigt til, at underskuddet kunne afvikles og vendes til et overskud.

Der var umiddelbart heller ikke udsigt til, at problemet med rekruttering af faglærte håndværkere blev bedre inden for en overskuelig fremtid.

### **Tidligere bestyrelse sagsøgt**

Den organisationsbestyrelse, der sad i 2017, er her i 2023 blevet sagsøgt af Østjysk Bolig. Sagen er anlagt efter krav fra Landsbyggefonden, som via deres såkaldte garantiordning har understøttet afdelingerne økonomisk i forbindelse med den formodede svindelsag. De penge har Landsbyggefonden en forpligtelse til at hente hos de parter, der har et muligt ansvar for, at Østjysk Bolig i forbindelse med svindelsagen har lidt et tab. Et eventuelt erstatningsbeløb vil blive udlignet i de beløb, som Landsbyggefonden har udbetalt til Østjysk Bolig.

Den tidligere organisationsbestyrelse vil formentlig kunne gøre brug af deres bestyrelsesansvarsforsikring, hvis det vurderes, at der er et erstatningsansvar.

Bestyrelsen kunne have undgået at blive stævnet, hvis de havde indvilliget i at forlænge de aftaler, der er indgået om at suspendere forældelsen af de mulige krav mod dem – de løb til december 2022. Det har de imidlertid ikke ønsket.

### Forsikring

I 2022 opsagde forsikringssselskabet HDI Global vores ledelsesansvarforsikring, der dækker både organisationsbestyrelse og ledelse. Organisationsbestyrelsen har sørget for, at Lejerbos forsikringssselskab, Tryg, overtog ledelsesansvarsforsikringen af Østjysk Bolig.

### Ukrainske flygtninge

I foråret 2022 kom der, på grund af krigen i Ukraine, en del ukrainske flygtninge til Danmark. Efter coronaen har det været svært at udleje nogle af Østjysk Boligs ungdomsboliger, da der ikke har været nær så mange udenlandske studerende i Aarhus, siden pandemien brød ud. Derfor havde vi en del tomme boliger i især Afdeling 16 – Ryhaven/Rytoften og Afdeling 17 – Atiumhuset – begge beliggende i Aarhus V. I maj fik 54 ukrainske familier nøgler til boliger i disse afdelinger. Kommunen stod for møblering af lejlighederne, og der var et rigtig godt samarbejde omkring håndteringen af indflytningerne.

### Bispehaven

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune blev i forbindelse med vedtagelsen af Lov om Parallelsamfund ('Ghettoloven') tilbage i 2018 pålagt at udarbejde en udviklingsplan for Bispehaven.

Den lovpligtige udviklingsplan er efterfølgende blevet til en mere detaljeret strategisk udviklingsplan. I den strategiske udviklingsplan er de over-

ordnede rammer for store dele af Hasle-området lagt fast. Og på baggrund af den, blev der lavet en helhedsplan for Bispehaven.

Hovedkravet til planen var, at antallet af almene familieboliger i Bispehaven skal nedbringes til 40 pct. inden 2030. Denne helhedsplan stemte beboerne om i november 2021 på et ekstraordinært afdelingsmøde. Beboerne stemte nej, og derfor startede 2022 ud med, at helhedsplanen skulle til afstemning hos organisationens øverste myndighed – repræsentantskabet.

Den 20. januar 2022 fandt afstemningen sted, og her blev resultatet et ja til helhedsplanen – 18 repræsentantskabsmedlemmer stemte ja, 6 stemte nej. Dermed kunne arbejdet med planen fortsætte, og det gjorde den gennem hele 2022. Et genhusningsteam har gjort en kæmpe indsats for at hjælpe de beboere, der bor i de seks blokke, der skal rives ned, bedst muligt videre. Desværre gik resten af året med at vente på en nedrivningstilladelse, som først kom i februar 2023, så den egentlige genhusningsproces er først lige begyndt nu. Men rigtig mange beboere er flyttet allerede, enten til lejligheder de selv har fundet eller internt i Bispehaven; de fleste med hjælp fra genhusningskonsulenterne.

### Ryhaven

Afdeling 3 – Ryhaven er i gang med et begrønningprojekt, hvor beboerne i afdelingen selv er primus motor på at beslutte, hvad seks mio. kr. på en reguleringskonto skal bruges til ude i afdelingen. Der har været stor interesse for at være med i det udvalg, der sammen med Østjysk Bolig og eksterne rådgivere arbejder på at finde gode, grønne løsninger til afdelingens fællesområder.

### Regnskabsmøder

Den tidligere ledelse i Østjysk Bolig havde besluttet, at der ikke skulle afholdes regnskabsmøder i organisationen. Det strider dog mod lovgivningen,

så med Lejerbo som forretningsfører blev der fra foråret 2022 indført regnskabsmøder i Østjysk Bolig. I de afdelinger, der har en afdelingsbestyrelse, er det en bestyrelsesopgave at godkende regnskabet. I de afdelinger, der ikke har bestyrelser, indkaldes der til et afdelingsmøde.

Det er planen, at regnskabsmøder og budgetmøder slås sammen fra 2024, så afdelingsbestyrelserne kan tage stilling til både seneste års regnskab og næste års budget samtidigt. Det vil give

en god helhedsforståelse for afdelingens økonomi.

#### **Kursus for bestyrelsesmedlemmer**

I efteråret, ovenpå årets afdelingsmøder, blev der afholdt et kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer – både helt nye, der gerne ville vide mere om, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer, men også for dem, der havde været med i noget tid og havde lyst til et brushup. Kurset blev afholdt af BL.



## DRIFTEN

I forbindelse med afviklingen af Håndværkerafdelingen, blev lederen af afdelingen, Henrik Steenberg, flyttet til driftsafdelingen, hvor han blev driftschef. Driftsafdelingen har dermed to driftschefer: Torben Brandi er driftschef for den daglige drift, herunder ledelse af varmemestre og gårdmænd, og Henrik Steenberg er driftschef for projekter.

### Ladestandere

Østjysk Bolig får fra miljøbevidste beboere løbende spørgsmål om, hvornår der kan komme ladestandere op i afdelingerne. I slutningen af 2021 fik to afdelinger tilsagn om tilskud til ladestandere: Afdeling 6 – Bispehaven og Afdeling 9 – Rønnehegnet – organisationens to største afdelinger. I den forbindelse blev der i 2022 afholdt ekstraordinære afdelingsmøder i de to afdelinger for at afgøre, om det var noget, vi skulle arbejde videre med i et udvalg. I begge afdelinger blev der stemt nej – hovedsageligt pga. den egenbetaling (75 pct.), der trods tilskuddet ville være på standerne.

### Stofa

I efteråret fik vi besked om, at Stofa og Aarhus Antenneforening havde besluttet at gå hver til sit. Aarhus Antenneforening overtog rettighederne til deres tidligere fælles net, og Stofa kunne derfor ikke længere udbyde TV alle de steder, de før kunne. Det betød, at Stofa pr. 1. december måtte opsig ca. 40.000 af deres kunder.

Dette ramte også nogle beboere i Østjysk Bolig. I Østjysk Bolig havde følgende afdelinger Stofa: Afd. 1 (KUN Præstehaven 7 + 7A), Afd. 2, Afd. 3, Afd. 5, Afd. 6, Afd. 11, Afd. 12, Afd. 13, Afd. 14, Afd. 15, Afd. 17, Afd. 20, Afd. 22 og Afd. 23.

Nogle afdelinger blev ikke berørt af overtagelsen og kunne fortsætte med Stofa, i andre afdelinger blev alle opsagt, og de måtte selv finde andre løsninger, og i nogle afdelinger blev der lavet nye fælles løsninger.

# BYGGERI OG RENOVERING

Østjysk Bolig har for øjeblikket fire igangværende byggeprojekter og en række udviklingsager. Disse kan du læse om på de følgende sider.



### Bispehaven, Tryghedsrenoveringen

I Bispehaven er den store helhedsplan "Tryghedsrenoveringen" ved at nå til sin ende. Renoveringsprojektet har forløbet siden 2018 og har haft til formål at forbedre oplevelsen af tryghed i boligafdelingen. I projektet er parkeringskældre nedlagt, så der i dag er parkering på terræn, udearealer og indgangspartier er forbedret og der er opført et nyt fælleshus for afdelingen.

På nuværende tidspunkt skal projektet afsluttes administrativt og regnskabsmæssigt.

#### Fakta om Tryghedsrenoveringen:

Samlet anskaffelsessum: 339,8 mio. kr.

Grundkøb: 223.000 kr.

Forbrug til dato (31-12-2022): 322,1 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Nej

- Tryghedsrenoveringen er gennemført i etaper, hvor sidste del af totalentreprisen er afleveret i oktober 2021.

- Skema C forventes indberettet i 2023. Skema C er forsinket som følge af afklaringer om afsætning af midler indenfor de af Landsbyggefonden godkendte merudgifter samt anvendelse af udgifter i ny helhedsplan.

- Der resterer gennemførelse af arbejder vedrørende infoskærme, belysning i opgange og akustikregulering i fælleshus.

- Landsbyggefonden og Aarhus Kommune har meddelt, at øvrige resterende midler i Tryghedsrenoveringen skal anvendes i den kommende helhedsplan.

Projektgennemførelsens primære risici: På nuværende tidspunkt resterer der ikke udførelsesmæssige risici af betydning, der kan medføre overskridelse af budget (skema B + merudgifter).

### Bispehaven, ny helhedsplan

Siden repræsentantskabet godkendte helhedsplanen i januar 2022, har også Aarhus Kommune og Landsbyggefonden godkendt planen, og på baggrund af disse godkendelser har Aarhus Kommune arbejdet på at danne rammerne for Østjysk Boligs helhedsplan.

Kommunen har således udarbejdet og vedtaget en nedrivningslokalplan og udarbejdet en kvartersplan, som skal vedtages i august 2023.

I Østjysk Bolig har vi i 2022 forberedt og påbegyndt det store udbud af nedrivningsarbejdet, som skal starte op i efteråret 2023. Nedrivningsopgaven omfatter både selve nedrivningen af seks blokke med 310 boliger og en omfattende bæredygtighedsindsats, hvor så mange byggematerialer som muligt skal genanvendes og behandles på en CO2-besparende måde.

Nu, hvor kvartersplanen begynder at tage form, kan renoveringssporet komme videre og udvikles i samarbejde med byggeudvalg og med input fra beboerne i Bispehaven.



### Fakta om helhedsplanen:

Samlet anskaffelsessum: 476,5 mio. kr.

Grundkøb: Ingen

Forbrug til dato (31-12-2022): 39,4 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Nej

Helhedsplanen gennemføres som konsekvens af ændringen i Lov om almene boliger (L38 2018/2019), som medfører, at der maksimalt må være 40% almene familieboliger i Omdannelsesområder (tidligere kaldet 'hårde ghettoområder').

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i 2019 indgået en aftale om udviklingsplan for Afdeling 6 – Bispehaven. Udviklingsplanen er godkendt af Transport- og Boligministeriet den 10. september 2019. Helhedsplanen er godkendt af Aarhus Kommune den 15. december 2021 og af Østjysk Boligs repræsentantskab den 20. januar 2022.

Nedrivningstilladelse er givet af Social- og Boligministeriet februar 2023.

### Projektomfang:

- Nedrivning af 310 boliger.
- Ombygning af ca. 80 boliger til bl.a. tilgængelighedsboliger.
- Facadearbejder på ca. 163 boliger.
- Renovering af ankomst, opgange og etablering af inforskærme.
- Omdannelser af terræn, haver, legeplads mv.
- Genhusning af beboere.

Projektgennemførelsens primære risici: Sædvanlige nedrivningsrisici.

- Kvarterplan, som skal udstikke planmæssige rammer for udvikling af infrastruktur og område, hvor de nedrivningsramte bygninger står.

- Byggeomkostningernes udvikling i samfundet i almindelighed.

### Storbylandsby II

Byggeriet af de 40 familieboliger på Olof Palmes Allé i Aarhus Nord blev sat i stå, da totalentreprenøren JFP A/S gik konkurs i juni 2022. Konkursen har medført både overskridelser af tidsplan og budget.

Efter at Landsbygefonden godkendte, at sagens budgetoverskridelse kunne dækkes af garantiordningen, kunne byggeriets færdiggørelse sættes i gang. Vi forventer at have afdelingen klar til indflytning sommer 2023.

Afdelingen, som kommer til at hedde Afdeling 28 – Storbylandsby II, er en søsterafdeling til Afdeling 20 – Marienlystvangen, og har ligeledes 20 boliger, som udlejes som normalt via AARHUS-bolig.dk, og 20 boliger til socialt udsatte borgere, som anvises af Aarhus Kommune.

Afdelingen og naboskabet passes desuden af en social vicevært.





**Fakta om Storbylandsby II:**

*Storbylandsby II er 40 almene familieboliger, heraf 20 små statsstøttede boliger, fordelt på 2.454 m<sup>2</sup>.*

*Skema A/B/C: Skema B godkendt den 27. august 2019.*

*Samlet anskaffelsessum: 53,4 mio. kr.*

*Grundkøb: 4,5 mio. kr.*

*Forbrug til dato (31-12-2022): 59 mio. kr.*

*Forventet budgetoverskridelse: Ja*

- *Overskridelsens aktuelle omfang: 5,6 mio. kr.*
- *Overskridelsens samlede omfang (anslået): 12-15 mio. kr.*

*Landsbyggefonden har meddelt, at garantiordningen finansierer budgetoverskridelsen, som erved ikke får konsekvens for huslejen.*

*Entrepriseform/entreprenør: Byggeriet blev gennemført i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen A/S indtil dennes konkurs, og er herefter færdiggjort i hovedentreprise af Egil Rasmussen A/S.*

*Projektgennemførelsens primære risici: Færdiggørelse af hele områdets byggemodning – som varetages af naboentreprenøren – vurderes at være den største risiko. Denne risiko håndteres via dialog og koordinering med naboentreprenørens bygherre.*

**Journalisthøjskolen**

Konkursen, som ramte Storbylandsby II, ramte også byggeprojektet Journalisthøjskolens 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger.

På konkurstidspunktet var byggeriet næsten halvvejs, og gik således i stå på et meget vanskeligt tidspunkt.

Der har efter konkursen været en smule nødvendig byggeaktivitet for at begrænse tabet og overholde vores forpligtelser overfor sælger og grund-ejerforening.

Projektet er nu igen i udbud, og der forventes et tilbud på færdiggørelse af byggeriet medio 2023. Herefter kan de økonomiske konsekvenser af konkursen gøres endeligt op.



### Fakta om Journalisthøjskolen:

Journalisthøjskolen er et etage-/nybyggeri der etableres på Olof Palmes Allé 11C, 8200 Aarhus N. Der bygges i alt 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger fordelt på samlet små 17.000 m<sup>2</sup>.

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 7. oktober 2020.

Samlet anskaffelsessum: 417 mio. kr.

Grundkøb: 90,6 mio. kr.

Forbrug til dato (31-12-2022): 209,3 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Der er risiko for budgetoverskridelse

- Overskridelsens aktuelle omfang: 0 mio. kr.
- Overskridelsens samlede omfang (anslået): Kan først anslås efter udbuddets afslutning og endeligt opgøres efter kontraktindgåelse.

Landsbyggefonden har meddelt, at garantiordningen kan finansiere budgetoverskridelse op til et vist omfang. Resten af byggearbejdet er sendt i udbud for at få et tal på færdiggørelsesomkostningerne og dermed afgjort, om projektet kan færdiggøres.

Entrepriseform/entreprenør: Byggeriet blev gennemført i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen A/S indtil dennes konkurs.

Projektgennemførelsens primære risici: At prisen for at færdiggøre byggeriet er for høj til, at garantifonden kan dække det ind.

### **Udviklingsager**

Bjørnholms Allé-projektet er indtil videre sat på pause, fordi der skal laves en ny lokalplan. Den eksisterende lokalplan tager ikke tilstrækkeligt hensyn til støjpåvirkning fra trafikken, og der er derfor behov for at udvikle et byggeri, som bedre kan imødekomme støjforholdene.

Arresøvej-projektet er fortsat under udvikling, både for at imødekomme forurening på grunden, og fordi planerne om at bygge ungdomsboliger må revideres, da Aarhus pt. har for mange ungdomsboliger i forhold til behovet.

Der har tidligere været planer om et renoveringsprojekt i Afdeling 71 på Mågevej i Ry, som har ligget stille i nogle år. Sagen bliver genoptaget i 2023, hvor beboerne også vil blive inddraget.

### Fakta om Bjørnholms Allé:

Samlet anskaffelsessum: Ikke afklaret endnu

Grundkøb: Grund ej købt endnu, kommunalt ejt

Forbrug til dato (31-03-2022): 0,3 mio. kr.

Omkostningerne er blandt andet:

- Rådgiveromkostninger
- Advokatbistand
- Miljø- og jordbundsundersøgelser

Projektgennemførelsens primære risici: Forurening på grunden, støj og lokalplan.

### Fakta om Arresøvej:

100 boliger som erstatning for boliger, der nedrives i Bispehaven. Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 til Østjysk Bolig. Projektmulighed under afklaring.

# BOLIGPOLITIK

Allerede i slutningen af 2021 var der tegn på, at verdensøkonomien stod over for nye udfordringer med stigende materialepriser, mangel på materialer og transportpriser, som tog en himmelflugt. Alt sammen bidrog det til, at vi i 2022 måtte se en økonomi, hvor inflation og prisstigninger blev virkelighed for alle husholdninger. Ruslands angreb på Ukraine og de mange sanktioner og handelsophør bidrog til inflationen med stigende priser på gas, olie og el. I 2022 fik vi en inflation på knap 8%; den højeste i 40 år.

Den økonomiske uro og den stigende inflation og højere renter har betydet store kursfald og kursstab for både aktier og obligationer. Og de stigende priser har presset husholdningsøkonomien.

For os har det betydet, at vi har fået tab på den opsparede kapital, som er placeret i obligationer. Og dette tab skulle som udgangspunkt afvikles ved forhøjelse af huslejen over de kommende år. Et indgreb fra Folketinget førte til en ændring i vores lovgivning, således at tabene kan modregnes i opsparingen til den fremtidige vedligeholdelse, og dermed ikke medfører huslejstigninger.

Fra Christiansborg har politikerne søgt at afværge nogle af konsekvenserne for husholdningerne. Der er sendt varmecek ud til især de gasopvarmende husstande, pensionister har fået en forhøjet ældrecek, og senest er der vedtaget en inflationspakke, som reserverer 350 mio. kr. fra Landsbyggefonden, som skal bruges som huslejetilskud til de mest pressede boligafdelinger. Hvilke afdelinger, det drejer sig om, afklares først senere i 2023.

I Østjysk Bolig er husstandene også mærket af de stigende priser, men til vores tilfredshed kan vi konstatere, at antallet af fraflytninger ikke er ste-

get, og det samme gælder, når vi kigger på huslejebetalinger – vi rykker ikke flere beboere nu, end vi har gjort de seneste år.

## Bystrategi og blandede byer

I disse år er der stor fokus på skabelsen af blandede byer, og hvad der skal til for at boligområder bliver en integreret del af attraktive og blandede bydele. Landsbyggefonden har bl.a. iværksat Bystrategisk Udsyn, som er en serie af konferencer, hvor centrale aktører udveksler løsninger og visioner for byernes fremtid. Med udgangspunkt i de almene boliger og bredt samarbejde undersøges muligheder og udfordringer fra et bystrategisk perspektiv.

I forlængelse heraf stiftede Landbyggefonden og nyhedsmediet Byrummonitor Blandet By Prisen, som blev uddelt første gang 21. november 2022. Blandet By Prisen tildeles et nyt eller transformeret boligområde, der med succes har skabt en attraktiv, blandet by med et aktivt fællesskab på tværs af beboerne.

Tendensen ses også lokalt, hvor Aarhus Kommune afholdt boligpolitisk konference i 2021, hvor resultaterne fra Den Boligpolitiske Redegørelse blev præsenteret og debatteret. Aarhus Kommune inviterede i november 2022 til Fællesmøde mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds med fokus på almene boligorganisationers rolle som bystrategisk aktør i byudviklingen.

### **Om den blandede by**

- Ved den blandede by forstås, at borgere fra forskellige samfundslag bor i samme boligområder, kvarterer eller bydele.
- En blandet by er godt for den sociale mobilitet, for samfundsøkonomien og for sammenhængskraften.
- Over de sidste to årtier har der i Danmark været en udvikling med øget geografisk opsplnitning af indkomstgrupper både mellem land og by og inden for de større byer.
- Tendensen ser man også i mange andre, vestlige lande.

# PERSONALE



De mange opgaver i organisationen håndteres fortsat godt af personalet. Både de administrative medarbejdere, medarbejdere i udviklingsplanen og boligsociale indsatser samt driftspersonalet. I dagligdagen er opgaven og samarbejdet i fokus. Der er også i 2022 blevet leveret en stor – og ofte også ekstra – arbejdsindsats fra alle medarbejdere.

## **ADMINISTRATIONEN:**

En udlejningsmedarbejder har været på barsel det meste af 2022, og en god vikar har været inde som erstatning.

Vores tidligere kontorelev (økonomi), som var ble-

vet ansat i en fast stilling efter endt elevtid, fik nyt job tættere på sin bopæl og stoppede derfor i maj.

## **DRIFTEN:**

En gårdmand kunne i oktober fejre 25-års jubilæum.

En varmemester gik på pension i efteråret. Som erstatning for ham blev en tidligere tømrer fra Håndværkerafdelingen ansat i stedet.

To andre tømrere fra den nedlagte Håndværkerafdeling blev i forbindelse med afviklingen flyttet fra Håndværkerafdelingen til driften.

# BOLIGSOCIALT ARBEJDE I BISPEHAVEN

Den Boligsociale Indsats i Bispehaven flyttede i januar 2022 ind i afdelingens nye fælleshus. I løbet af det første år har den boligsociale indsats i samarbejde med driften og udviklingssekretariatet, arbejdet ihærdigt på at få et levende og imødekommende fælleshus op at stå – til gavn for Bispehavens beboere, og som samtidig åbner op til hele lokalområdet.

Fælleshuset har i det første år været omdrejningspunktet for mange store arrangementer og events samt aktiviteter, der alt sammen bidrager til fællesskab, medborgerskab, sammenhængskraft, sundhed, kreativitet, dialog mv. Der kører ca. 14 faste ugentlige aktiviteter i huset.

Af boligsociale indsatser i 2022 kan bl.a. nævnes arbejdet med ungerådet og deres deltagelse ved Folkemødet på Bornholm: Den Boligsociale Indsats samarbejder med Mellempolitisk Samvirke og den lokale fritids- og ungdomsklub Ellekær i Bispehaven omkring et ungeråd. Samarbejdet tager udgangspunkt i de unges egen lokale organisering, hvor de bliver en del af demokratiet i deres nærområde. Gennem lokale kompetenceudviklingsforløb i projektet får de unge en almen demokratidannelse, viden om Verdensmålene og konkrete redskaber til at skabe en forskel for dem selv og andre unge i deres lokalområde.

De unge får helt lavpraktiske redskaber som fx at møde til tiden, hvordan man holder et møde med en dagsorden, hvordan man går i dialog med en voksen etc. De unge organiserer sig i lokale ungeråd og får erfaringer med at udtrykke holdninger og indgå i konstruktiv dialog med beslutningstagere, fx repræsentanter fra kommunen, lokaludvalg

og afdelingsbestyrelser. Derudover gennemfører de lokale events. Indsatserne under projektet på lokalt og nationalt plan giver de unge en stemme og styrker deres selvværd og selvtillid. Dermed bliver de i stand til at reflektere over deres egne kompetencer – både de personlige, sociale og faglige. Det udvider deres horisont, nysgerrighed og motivation til at styrke deres faglige læring og dermed deres uddannelses- og jobparathed såvel som muligheden for at udvikle sig personligt. Det er netop deres personlige og sociale kompetencer, som den demokratiske dannelse i projektet forsøger at øge.

Ved at organisere sig lokalt og deltage i tværfaglige forløb med unge fra andre områder, som f.eks. til folkemødet 2022, samskaber vi aktive medborgere i samfundet og medvirker til, at de unge bevæger sig fra udsatte positioner præget af modløshed og dårligt selvværd til at blive stærke unge mennesker, der gennemfører en ungdomsuddannelse og får en tilknytning til arbejdsmarkedet.

Til selve Folkemødet havde ungerådet fra Bispehaven i samarbejde med unge fra København og Esbjerg to indslag.

- Et sceneindslag om digital mobning og trivsel kaldet 'Sig det til mit ansigt'.
- En samtalesalon, der hed 'Henna og handlingsplan mod racisme'. Et dialogrum med unge og politikere, hvor de talte om racisme, diskrimination og handlingsplan. Imens politikerne og de unge snakkede, fik politikerne lavet hennatatoveringer

Resultater: Projekt og eventværktøjer, formidling af holdninger og politiske budskaber, dialog med politikere.

Afledte effekter: Fællesskabet styrkes af fælles ture og oplevelser, netværk udvides og de

unge får venner og bekendte på tværs af landet, de unge har udviklet et eventkoncept 'henna og handlingsplan mod racisme', som de kan bruge i andre sammenhænge, f.eks. til den lokale kulturfest, som de holder med andre ungegrupper.



## BL'S 5. KREDS

Den 31. marts 2022 blev der afholdt kredsvalg i BL's 5. kreds. Her blev Østjysk Boligs direktør, Mariane Toft-Dallgaard valgt ind som kredsrepræsentant. Suppleant for Mariane Toft-Dallgaard er udviklingschef Kim Kjærgaard.

Mariane Toft-Dallgaard sidder i kredsen med i Ud-

valget for det boligsociale område og er en del af Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner.

Når der vælges en ny organisationsbestyrelse i Østjysk Bolig, bør deltagelse i BL's 5. kreds' repræsentantskab varetages af en beboerdemokrat.

### STRUKTUREN I 5. KREDS:

- **Kredsrepræsentantskabet består af 16 kredsrepræsentanter plus en formand og en næstformand.**
- **Alle boligorganisationer i Aarhus Kommune har ret til at have en repræsentant i kredsen. Dog har de tre største organisationer ret til to repræsentanter hver.**
- **De valgte kredsrepræsentanter udgør det politiske ben. Herunder er der valgt en kredsbestyrelse samt diverse udvalg.**
- **Derudover har vi det faglige ben, som består af kredsrepræsentanterne samt direktørerne fra boligorganisationerne. Herunder findes også forskellige udvalg.**

# ØKONOMI

Organisationens regnskab udviser et underskud på 6.014 t.kr. Der er omkostninger i forhold til kommissoriet – se afsnit om udgifter til personale nedenfor.

Underskuddet udgøres i al væsentlighed af ekstraordinære poster, som kan henføres til følgende væsentlige forhold:

1. Tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen 2,2 mio. kr.
2. Byggesag Bjørnholms Allé kan ikke gennemføres som ungdomsboliger 2,8 mio. kr.
3. Personaleomkostninger – merudgift i forhold til budgetteret 950 t. kr.
4. Revision – merudgift i forhold til budgetteret 357 t. kr.

## Tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen

Det har været nødvendigt at nedlægge afdelingen, da markedet har været overophedet, og det har vist sig vanskeligt at have medarbejdere nok til at udføre arbejderne. Dette betød, at det var nødvendigt at bede eksterne håndværkere varetage nogle af de opgaver, der normalt blev udført af Håndværkerafdelingen, hvilket også havde indflydelse på regnskabet for Håndværkerafdelingen.

Ved vurderingen om den fortsatte drift blev det klart, at afdelingen har haft et opsamlet underskud gennem årene, bl.a. som følge af de lønudbetalinger, der har været til ledelsen i Østjysk Bolig, udover de udgifter, der har været til administrationen for at føre regnskab, administrere løn og kontrakter etc.

Som følge af denne vurdering, og den dokumentation, der kom frem i den forbindelse, blev forholdet politianmeldt i forhold til direktøren.

I forhold til den tidligere bestyrelse fra 2017 er der,

som beskrevet på side 7, udtaget stævning i 2023.

## Tab på byggesag Bjørnholms Allé

Der er udgifter til rådgiver, arkitekt og prøver på jordbund med henblik på at opføre ungdomsboliger, og der er indgået en betinget købsaftale før oktober 2020.

I 2021 meddelte Aarhus Kommune, at alle kommende ungdomsboligprojekter, der ikke har fået skema A/B, skal annulleres. Det er en politisk beslutning. Herefter forhandlede man i 2021 og 2022 med Aarhus Kommune om at opføre familieboliger i stedet.

I 2022 afgjorde Planklagenævnet, at lokalplanen for området er kendt ugyldig på grund af støjhåndtering.

Det blev herefter klart, at købsaftalen skulle annulleres, og de afholdte udgifter aktiveres. Langt de fleste afholdte udgifter vedrørte projektet om ungdomsboliger, der er ikke kan blive til noget. Tilbage er et mindre beløb for jordbundsundersøgelser. Dette beløb henstår indtil videre som udgift på byggesagen.

Hvis kommunen konstaterer, at der kan bygges almene familieboliger på grunden, og der godkendes en ny lokalplan for det, vil Østjysk Bolig få tilbudt grunden igen – tidshorizonten er 4-5 år.

Hvis det viser sig, at det ikke kan lade sig gøre, skal de resterende udgifter også aktiveres. Byggesagen indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

## Udgifter til personale og revision inkl. kommissorieopgaver og oprydning

Som det fremgår af regnskabets note 1, er der anvendt 4,6 mio. kr. til ekstern bistand. Disse udgifter kan nævnes:

For det første ekstern assistance, som anvendes i



stedet for intern ansættelse, herunder direktør- og økonomichef-normeringer 3,2 mio. kr. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er mindre forbrug på de interne personaleomkostninger på 3,6 mio. kr.

For det andet udgifter i forbindelse med udredningen af det af Aarhus Kommune givne kommissorium. Det beløber sig til 1,4 mio. kr. og dækker advokat-/revisoromkostninger samt vederlag til Lejerbo for den indsatte bestyrelse.

Derudover revisorudgift til årsregnskab er større end budgetteret, hvilket henføres til ekstraarbejde som følge af oprydning i forlængelse af advokattundersøgelsen.

Ekstraomkostninger i forlængelse af advokattundersøgelsen til administration, advokat og revision indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

### **Vandskade Afdeling 21 – Mårslet**

Der er tale om en langstrakt sag, hvor der har været en tvist med forsikringsselskabet om en omfattende vandskade kort efter, afdelingen var taget i brug. Ledelsen i Østjysk Bolig holdt fast i, at det skyldes vejrliget – kraftig regn – mens forsikringsselskabet påstod, at skaden skyldtes pumper, der var fejlmonteret. Ledelsen i Østjysk Bolig sørgede dengang for, at fejlen blev rettet.

I efteråret 2021 blev der sat punktum i en voldgiftssag med syn- og skønserklæring, der slog fast, at vandskaden i det væsentlige skyldtes forkert montering af pumper og afvanding. Der blev herefter indgået forlig, hvorefter hver part betalte advokatomkostninger, og der blev udbetalt 200 t. kr. i erstatning.

På grund af forældelse kan der ikke anlægges sag, søges midler fra Byggeskadefonden eller fremsættes krav mod leverandøren, der har monteret pumperne, fordi der allerede før 2016 var kendskab til fejlmonteringen, uden at krav blev gjort gældende.

Udgifterne har under hele forløbet været bogført

på en tilgodehavendekonto i balancen boligorganisationen, som er udlignet, og udgiften er bogført i egenkapitalen i stedet. Tabet er på 2,2 mio. kr. og indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

### **Egenkapitalen**

Som det fremgår af regnskabets note 26 og 27 samt figuren om egenkapitaludvikling på side 23, er egenkapitalen faldet fra 950 t.kr. til -1.846 t.kr.

Den disponible del af egenkapitalen er forværret fra minus 11.387 t.kr. til minus 14.107 t.kr. Østjysk Bolig mangler således fortsat likviditet til at finansiere egen drift og indeståelser overfor afdelingerne. Revisionen har endvidere i protokollen bemærket, at der i fremskrivningen af egenkapitalen optræder en periode med negativ egenkapital. Det skal i den forbindelse anføres, at fremskrivningen er et dynamisk dokument, som ændrer profil i takt med, at nye forhold opstår og andre bliver afklaret. Ledelsen vil i dialogen med Landsbyggefonden og tilsynet medtage revisionens bemærkninger mht. Landsbyggefondens fortsatte indeståelse jfr. næste afsnit.

Set i forhold til afdelingerne træder Landsbyggefondens garantiordninger i kraft. Det betyder, at afdelingerne vil blive holdt skadesløse for eventuelle tab som følge af forhold, der vedrører organisationen. Men betingelsen er, at der i organisationen føres en stram økonomisk styring, indtil der ikke længere er behov for Landsbyggefondens garantiordning.

Som det fremgår af figuren på side 23, er det ikke tilfældet før efter 2031. Indtil da vil organisationen skulle undergå en stram styring og kan kun i særlige tilfælde bidrage med tilskud mv. til afdelinger. Det kommunale tilsyn og Landsbyggefonden forventes at ville føre et skærpet tilsyn i de kommende år.

Når der om nogle år foreligger en endelig opgørelse af tabene, herunder inddrivelse i forbindelse med civile sagsanlæg og straffesag, vil der ske en endelig regulering fra garantiordningen. Men som det også fremgår af figuren, er der på lang sigt

udsigt til en økonomisk sund organisation. Det er også derfor, at der arbejdes ud fra, at organisationen fortsætter.

Hvis den stramme styring ikke kan overholdes, eller der kommer større begivenheder, der kan påvirke økonomien negativt, kan en likvidering af organisationen i yderste konsekvens være et scenarie.

### Revisionsprotokol

Som det tidligere er beskrevet, er der, som en konsekvens af advokatsagen, skiftet revisor. Den nye revisor havde ved regnskabsafslæggelse 2020 anført en lang række særdeles kritisable forhold. Der har, i løbet af 2021 og 2022, været arbejdet med forholdene, og, som det fremgår af protokollen, har der været fremdrift på mange områder. Men på trods af dette, er der fortsat en række kritisable forhold.

Her skal de væsentligste forhold anføres i overskrift:

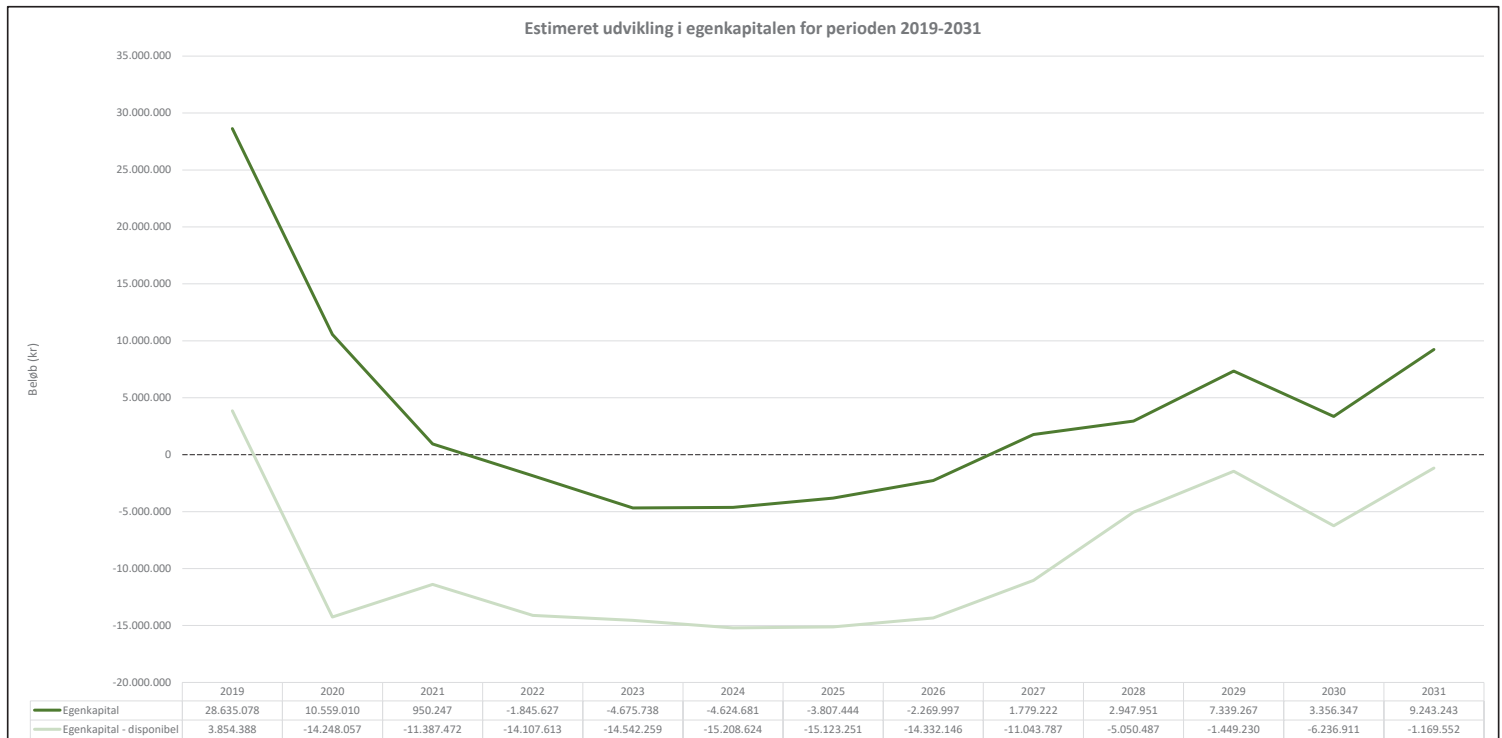
- Beskrivelser af forretningsgange er mangelfulde

- Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt og skal skærpes væsentligt
- Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk
- Økonomistyring er mangelfuld
- Der er ikke udarbejdet notat om egenkontrol og forvaltningsrevision

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder for såvel forretningsgange, kontroller mv. samt den it-mæssige understøttelse. Det er fortsat ledelsens vurdering, at løsningen vil være, at Østjysk Bolig fremadrettet benytter Lejerbos administrative set-up. Aarhus Kommune har besluttet, at administrationsorganisationen Lejerbo skal administrere Østjysk Bolig frem til udgangen af 2026, hvorefter kommunen vurderer beslutningen igen.

Ændringerne foregår i løbet af 2023 og forventes fuldt implementeret i forhold til regnskabsafslæggelse i 2024.

### Estimeret udvikling i egenkapitalen for perioden 2019-2031:



## RESULTAT 2022

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>	<b>-20.210</b>	<b>-19.724</b>
Administrationsbidrag eksterne foretagender	176	576
Gebyrer	1.940	2.221
Byggesagshonorarer	0	1.473
<b>Nettoadministrationsomkostninger</b>	<b>-18.094</b>	<b>-15.454</b>
Administrationsbidrag fra afdelinger	15.382	15.454
Diverse indtægter	34	20
<b>Resultat af ordinær drift før renter</b>	<b>-2.678</b>	<b>20</b>
Nettorenteindtægter/udgifter	334	20
Tilskud til afdelinger	-33	-38
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>-2.377</b>	<b>2</b>
Ekstraordinære poster	-3.637	0
<b>Resultat</b>	<b>-6.014</b>	<b>2</b>

## BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2022

<b>Primo t.kr.:</b>	950
<b>Tilgang t.kr.</b>	
Bidrag afdelingerne	12.019
Dispositionsfond, udamortiserede lån	5.791
<b>Afgang, dispositionsfond t.kr.</b>	
Afd. 3 - renoveringssag	-1.581
Afd. 3 - huslejestøtte	-414
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.755
Afd. 21 - vandskade 2014	-2.254
Indbetalt til Landsbyggefonden	-3.376
Indbetalt til Nybyggerifonden	-1.525
<b>Tilskud vedr. tab på fraflyttere t.kr.</b>	
Afd. 1 - Præstehaven	-161
Afd. 3 - Ryhaven	-89
Afd. 6 - Bispehaven	-1.054
Afd. 9 - Rønnehegnet	-158
Afd. 10 - Neptunvej	-53
Afd. 12 - Bymosevej	-3
Afd. 15 - Stavnsvej	-477
Afd. 16 - Rytøften/Ryhøvej	-489
Afd. 17 - Atriumhuset	-694
Afd. 19 - Skødstrup	-205
Afd. 21 - Mårslet	-7
Afd. 23 - City	-7
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-24
Afd. 75 - Ny Kirkevej	-4
Afd. 76 - Skansehøj	-14
Afd. 77 - Søkildevej	-116
Afd. 78 - Isagervej	-27
Afd. 80 - Jægergårdsvej	-23
Afd. 82 - Skanseparken	-3
Afd. 90 - Hjarsbækvej	-75
<b>Årets resultat t.kr.</b>	<b>-6.014</b>
<b>Ultimo t.kr.</b>	<b>-1.846</b>

# AARHUSBOLIG

AARHUSbolig er et samarbejde mellem samtlige almene boligorganisationer i Aarhus Kommune om udlejning af vores lejemål.

AARHUSbolig er en meget velfungerende organisation, og samarbejdet med de andre boligorganisationer i AARHUSbolig går rigtig godt.

Politisk ledes AARHUSbolig af et repræsentantskab, der vælger en bestyrelse. I øjeblikket er ni organisationer repræsenteret i bestyrelsen. Østjysk Bolig er en af dem.

Der holdes medarbejdermøder fire gange årligt, som Østjysk Boligs udlejningsmedarbejdere deltagere i. Derudover afholdes der fire bestyrelsesmøder og et repræsentantskabsmøde.

Administrativt ledes AARHUSbolig af en projekt-

ledelse, der går på skift blandt organisationerne. Projektledelsen lå i 2022 hos ALBOA. De har ledelsen i fem år.

Driftsledelsen varetages af AAB, og denne ledelse går ikke på skift.

Østjysk Bolig har i 2022 haft en nettoindtægt på 315.267,04 kroner fra AARHUSbolig.



## MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

Medarbejdergruppen arbejder på at finde en løsning, der gør ventelisterne mere realistiske.

Der arbejdes hen imod at differentiere det årlige ventelistegebyr, så det bliver mere attraktivt at stå i bero, hvis man alligevel ikke ønsker tilbud på nuværende tidspunkt. Der er gang i en testperiode, og det forventes, at opkrævning af de nye gebyrer bliver klar til opkrævningskørslen for juni 2023.

Der er lavet en genhusningsfane i E-bolig. Denne bliver taget i brug af Østjysk Bolig i forbindelse med genhusning af de sidste beboere i de seks nedrivningsblokke i Bispehaven.

Der arbejdes på en ny version af E-bolig. Målsætningen er, at E-bolig v. 2 kan sættes i drift i 2024. På grund af dette vil der i 2023 kun ske nødvendig vedligeholdelse og udvikling.



# FLYTTTESTATISTIK 2022

## ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2022	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	4	13	63
Afd. 2	16	16	130
Afd. 3	13	8	124
Afd. 5	17	26	91
Afd. 6	<b>169 (92 nedrivningsboliger)</b>	174 (108 nedrivningsboliger)	871
Afd. 9	44	35	216
Afd. 11	2	1	16
Afd. 13	2	3	6
Afd. 14	7	5	23
Afd. 19	8	6	33
Afd. 20	4	3	40
Afd. 21	8	9	65
Afd. 71	0	0	9
Afd. 73	1	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	1	0	8
Afd. 76	1	0	8
Afd. 77	1	1	7
Afd. 78	10	23	87
Afd. 80	0	1	4
Afd. 81	3	2	6
Afd. 82	5	0	14
Afd. 83	1	1	22
Afd. 84	2	1	5
Afd. 85	10	2	55
Afd. 86	1	0	4
Afd. 87	0	0	8
Afd. 88	7	2	36
Afd. 89	3	9	53
Afd. 90	5	5	33
<b>I alt</b>	<b>345</b>	<b>346</b>	<b>2049</b>

## UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2022	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	3	1	7
Afd. 9	9	12	24
Afd. 10	17	7	24
Afd. 12	45	44	103
Afd. 15	48	57	120
Afd. 16	59	46	102
Afd. 17	70	48	128
Afd. 22	11	9	21
Afd. 23	46	63	117
Afd. 25	48	47	94
Afd. 26	18	16	50
<b>I alt</b>	<b>374</b>	<b>350</b>	<b>790</b>







# AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2022.

Tak fordi du læste med.

**Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig**

**BERETNING 2022**

**ØSTJYSK BOLIG  
SØREN FRICHS VEJ 25  
8000 AARHUS C**

**TELEFON 86 15 66 88  
MAIL [INFO@OJBA.DK](mailto:INFO@OJBA.DK)  
WEB [ØSTJYSKBOLIG.DK](http://ØSTJYSKBOLIG.DK)**

Boligorganisation	Evt. forretningsfører	Tilsynsførende kommune
BLF-boligorganisationsnr. 0045		Kommunenr. 751
Navn Østjysk Boligadministration	Navn	Navn Aarhus Kommune
Adresse Søren Frichs Vej 25 8000 Aarhus C	Adresse	Adresse Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon 86 15 66 88	Telefon	Telefon 89 40 20 00
Fax	Fax	
e-mail: <a href="mailto:info@ojba.dk">info@ojba.dk</a>	e-mail	e-mail
Hjemmeside <a href="http://www.ostjyskbolig.dk">www.ostjyskbolig.dk</a>	Hjemmeside	Hjemmeside
CVR-nr. 39 80 10 19	CVR-nr.	

**Boligorganisationen omfatter i alt:**

Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m2		Antal lejemålsenheder
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektive boliger)	2.837	207.161	1	2.837
2) Enkeltværelser	0	0	1	0
3) Erhvervslejemål	7	1.278	1. pr. påbeg. 60 m2	20
4) Institutioner	4	1.309	1. pr. påbeg. 60 m2	23
5) Garager/carporte	89	0	1/5	19
6) Lejemål, m2 og lejemålsenheder i alt	2.937	209.748		2.899

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr./lejemålsenhed:

Renteberegningsmetode: Dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):	Udlån	<u>3% / Byggesager og individuelle forbedringsarbejder diskontoen +1%</u>
	Afdelingsmidler i forvaltning:	<hr/>
	1. henlagte midler	<u>0,27%</u>
	2. driftsmidler	<hr/>
	Dispositionsfond	<u>Diskontoen - 2%</u>

**Resultatopgørelse**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
Bestyrelsesvederlag m.v.					
501		1. Afdelinger i drift	0	47.000	47.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	251.558	600.000	600.000
511	2	Personaleudgifter	13.638.960	12.688.695	12.116.780
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)	2.975.007	3.270.200	3.251.200
514	4	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm. ejendom)	2.052.235	2.143.000	2.102.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	451.280	490.000	480.000
516		Særlige aktiviteter	0	0	0
521		Revision	841.625	485.000	550.000
<b>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</b>			<b>20.210.665</b>	<b>19.723.895</b>	<b>19.146.980</b>
531	6	Tilskud til afdelingerne	32.500	38.000	32.500
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	697.096	102.000	102.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	9.209.965	8.783.847	9.133.848
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>30.150.227</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>
541	9	Ekstraordinære udgifter	21.833.448	0	0
550		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>51.983.675</b>	<b>28.647.742</b>	<b>28.415.328</b>
551		Overskudsdeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	2.000	20.000
560		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>51.983.675</b>	<b>28.649.742</b>	<b>28.435.328</b>
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
601	10	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-15.382.068	-15.454.099	-15.876.480
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-175.650	-576.000	-116.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-1.939.744	-2.221.000	-2.341.000
603	7	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-1.030.819	-122.000	-102.000
604	8	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-9.209.965	-8.783.847	-9.133.848
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	0	-630.600	-546.000
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	0	-842.196	-300.000
607		Diverse	-33.891	-20.000	-20.000
610		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>-27.772.138</b>	<b>-28.649.742</b>	<b>-28.435.328</b>
611	12	Ekstraordinære indtægter	-18.197.466	0	0
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-45.969.604</b>	<b>-28.649.742</b>	<b>-28.435.328</b>
621		Årets underskud overført (konto 805)	6.014.071	0	0
630		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>-51.983.675</b>	<b>-28.649.742</b>	<b>-28.435.328</b>

**Balance**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		Balance pr. 31.12.2022		
		<b>AKTIVER</b>		
		<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
702	13	Inventar	777.440	1.109.210
703	13	Automobil	0	0
704	13	Edb-anlæg	93.805	213.313
709	14	Andre anlægsaktiver	0	0
		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
713	15	Aktier og kapitalandele	1.250	1.250
714	16	Dispositionsfond/lån til afdelinger	1.192.601	1.253.704
715	25	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	743.838	830.238
716	17	Indskud i Landsbyggefonden	9.454.301	8.702.942
719	18	Andre finansielle anlægsaktiver	677.815	646.245
<b>720</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>12.941.051</b>	<b>12.756.902</b>
		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
		<b>Tilgodehavender</b>		
721.1	19	Afdelinger i drift	0	0
721.2	20	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
722	21	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	51.050.688	39.667.675
725		Debitorer	0	0
726	22	Andre tilgodehavender	5.772.876	5.725.802
727		Forudbetalte udgifter	311.419	148.098
730		Tilgodehavende renter	172.565	51.084
731	23	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	82.953.808	88.164.014
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	0	8.792
	24	2. Bankbeholdning	60.457.798	44.326.762
<b>740</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>200.719.154</b>	<b>178.092.227</b>
<b>750</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>213.660.205</b>	<b>190.849.129</b>

**Balance**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		<b>PASSIVER</b>		
		<b>Egenkapital</b>		
803	26	Dispositionsfond/særlig henlæggelseskonto	-8.320.902	-14.679.969
805	27	Arbejdskapital	10.166.529	13.729.721
<b>810</b>		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.845.627</b>	<b>-950.248</b>
		<b>Kortfristet gæld</b>		
821.1	28	Afdelinger i drift	-190.816.105	-153.333.920
821.2	29	Afdelinger, sideaktiviteter	-730.189	-380.421
824	30	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0
825		Leverandører	-15.716.058	-25.738.961
826	31	Skyldige omkostninger	-7.539.136	-9.129.561
829		Feriepengeforpligtelse	-467.898	-359.606
830	32	Anden kortfristet gæld	-236.446	-956.420
<b>840</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>-215.505.832</b>	<b>-189.898.889</b>
<b>850</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>-213.660.205</b>	<b>-190.849.137</b>

**Noter til resultat**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Note 1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.</b>					
502		Mødeudgifter	81.822	100.000	100.000
		Repræsentation	46.360	245.000	245.000
		Kursusudgifter bestyrelse, afd.bestyrelse og personale	2.800	95.000	95.000
		Kontingenter	120.577	160.000	160.000
		<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt</b>	<b>251.558</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Note 2 Personaleudgifter</b>					
511		Lønninger administrativt personale	8.082.964	12.643.695	12.071.780
		Pensionsbidrag til administrativt personale	1.009.060	0	0
		Ekstern assistance	4.594.281	45.000	45.000
		Andre udgifter til social sikring	142.966	0	0
		Regulering af feriepenge/svar	130.197	0	0
		Refusion af syge- og dagpenge mv.	-320.509	0	0
		<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>13.638.960</b>	<b>12.688.695</b>	<b>12.116.780</b>
<b>Antal heltidsansatte: 13,83</b>					
<b>Specifikation af udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse</b>					
Udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse er indeholdt i linje for ekstern assistance					
Fratrædelsesgodtgørelse til tidligere direktør forventes at bortfalde					
<b>Note 3 Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)</b>					
513		Telefon og EDB	1.879.317	2.020.200	1.936.200
		Kontorartikler/kopimaskine m.m.	140.714	135.000	150.000
		Beboerblad m.m.	5.429	60.000	60.000
		AARHUSbolig.dk og gebyrer	838.577	739.000	800.000
		Diverse	110.969	316.000	305.000
		<b>Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift) i alt</b>	<b>2.975.007</b>	<b>3.270.200</b>	<b>3.251.200</b>
<b>Note 4 Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom)</b>					
514		Lejede lokaler, husleje + leje parkering	1.414.845	1.391.000	1.375.000
		El	58.729	70.000	70.000
		Vand og varme	49.261	60.000	60.000
		Forsikringer	5.284	7.000	7.000
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	524.115	615.000	590.000
		<b>Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom) i alt</b>	<b>2.052.235</b>	<b>2.143.000</b>	<b>2.102.000</b>

**Noter til resultat**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Note 5 Afskrivninger, driftsmidler</b>					
515		Inventar	331.772	315.000	330.000
		Automobil	0	0	0
		Edb	119.508	175.000	150.000
		Tab ved salg af materielle anlægssaktiver		0	0
		<b>Afskrivninger, driftsmidler i alt</b>	<b>451.280</b>	<b>490.000</b>	<b>480.000</b>
<b>Note 6 Tilskud til afdelingerne</b>					
		Afdeling 21, Adm. Bidrag	32.500	38.000	32.500
		<b>Tilskud til afdelingerne i alt</b>	<b>32.500</b>	<b>38.000</b>	<b>32.500</b>
<b>Note 7 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>					
		Anvendt renteberegningsmetode: Forrentning af afdelingens mellemregning dag til dag			
		Anvendte rentesatser: 0,27 % af afdelingernes mellemregning			
		Diskontoen + 1 % af udlån til afdelinger			
603		<b>Renteindtægter</b>			
		1. Nybyggeri, rentesats 1 %	440.147	100.000,00	100.000
		2. Afdelinger, rentesats diskonto + 1 %	5.580		
		4. Obligationer (inkl. kursgevinster)	490.097		
		5. Renter trækingsret	0		0
		6. Andet	94.995	22.000	2.000
		<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>1.030.819</b>	<b>122.000</b>	<b>102.000</b>
532		<b>Renteudgifter</b>			
		2. Afdelinger, rentesats 0,0 %	5.357.657		0
		3. Bankgæld	433.898	100.000	100.000
		4. Kurtage ifm. køb og salg af obligationer	18.923	0	0
		5. Kurstab, obligationer mv.	5.584.269	0	0
		8. Øvrige renteudgifter	17.664	2.000	2.000
		9. Renter trækingsret	0	0	0
		<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>697.096</b>	<b>102.000</b>	<b>102.000</b>
		<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>333.723</b>	<b>20.000</b>	
		<b>Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed</b>	<b>115</b>	<b>7</b>	<b>0</b>



Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Note 8 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden</b>					
533/604		1. Afd. bidrag m.v. til disp.fond, jf. konto 803.2	1.690.117	1.700.000	1.700.000
		2. (Ydelser/beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	889.718	900.000	900.000
		4. Nettoopvenu ved likvidation af en afdeling, jf. konto 803.6	0	0	0
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.375.686	3.100.000	3.350.000
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.524.916	1.400.000	1.500.000
		7. Afd. bidrag m.v. til arb.kapital	477.263	483.847	483.848
		8. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne, jf. 803.11	1.252.266	1.200.000	1.200.000
		<b>Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt</b>	<b>9.209.965</b>	<b>8.783.847</b>	<b>9.133.848</b>
<b>Note 9 Ekstraordinære udgifter</b>					
541		Omkostninger ifm. ophør af hårdhvidevareraftaler	4.456	0	0
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.580.976		
		Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytter	1.779.437		
		Garantiordning Landsbyggefonden	9.100.000		
		Håndværkerafdelingen	2.174.488		
		Huslejstøtte 2022 afdeling 3	414.200		
		Huslejstøtte 2022 afdeling 6	1.755.437		
		Vandskade afd. 21	2.254.191		
		Byggesag Bjørnholmsa alle II	2.770.263		
		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>21.833.448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 10 Oversigt over administrationsomkostninger</b>					
601		Bruttoadministrationsudgift	20.210.665	19.723.895	19.146.980
		- Tillægsydelse m.m.	-23.166	0	0
		- Sideaktivitetsafdelinger	-175.650	-576.000	-116.000
		- Lovmæssige gebyrer m.m.	-1.939.744	-2.221.000	-2.341.000
		- Byggesagshonorar	0	-1.472.796	-846.000
		- Diverse indtægter	-33.891	-20.000	-20.000
		<b>Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift</b>	<b>18.038.214</b>	<b>15.434.099</b>	<b>15.823.980</b>
		I alt pr. lejemålsenhed	6.222	5.324	5.434
		Lejemålsenheder	2.899	2.899	2.912
		<b>Administrationsbidrag egne afdelinger</b>			
		Egne afdelinger i drift			
	2.880	Lejligheder, årligt	13.771.022	15.332.944	15.720.733
	19	Garager	91.003	101.155	103.247
		Tillægsydelse	23.166	30.000	20.000
		<b>Egne afdelinger i drift</b>	<b>13.885.191</b>	<b>15.464.099</b>	<b>15.843.980</b>
		<b>Administrationsbidrag egne afdelinger i alt</b>	<b>13.885.191</b>	<b>15.464.099</b>	<b>15.843.980</b>
		<b>Lejemålsenheder</b>	<b>2.899</b>	<b>2.899</b>	<b>2.912</b>
		<b>Sideaktiviteter</b>			
		- Håndværkerafdelingen	136.294	465.000	0
		- Gårdlauget og kommune	125.756	111.000	116.000
		- Aktieselskabet Præstehaven	-86.400	0	0

**Noter til resultat**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Note 11 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser</b>					
602		Restancegebyrer	268.611	182.000	215.000
		Antenneregnskab	25.305	22.000	24.000
		Forbrugsregnskaber m.m.	1.044.307	1.427.000	1.512.000
		Ventelistegebyrer	601.521	590.000	590.000
		Administrationens hårdehvidevare	0	0	0
		<b>Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt</b>	<b>1.939.744</b>	<b>2.221.000</b>	<b>2.341.000</b>

Note	12	Ekstraordinære indtægter			
611		Afdeling 03, Renoveringssag	1.580.976	0	0
		Afdeling 06, Huslejstøtte	0	0	0
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.779.437	0	0
		Garantiordning Landsbyggefonden	9.100.000	0	0
		Huslejstøtte 2022 afdeling 3	414.200	0	0
		Huslejstøtte 2022 afdeling 6	1.755.437	0	0
		Vandskade afd. 21	2.254.191		
		Lejerbos byggeafdeling 2021	1.313.225		
		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>18.197.466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	13	Inventar, edb-udstyr og automobil				
702/703/704			Inventar	Edb-udstyr	Automobil	I alt
		<b>Anskaffelsesum primo</b>	3.593.769	3.464.533	0	7.058.302
		+ Tilgang	0	0	0	0
		- Afgang	0	0	0	0
		<b>Anskaffelsesum ultimo</b>	<b>3.593.769</b>	<b>3.464.533</b>		
		<b>Afskrivning primo</b>	2.484.557	3.251.220		
		+ Afskrivning	331.772	119.508	0	451.280
		- Afskrivning ved afgang	0	0	0	0
		<b>Afskrivning ultimo</b>	<b>2.816.329</b>	<b>3.370.728</b>	<b>0</b>	<b>6.187.057</b>
		<b>Inventar, edb-udstyr og automob</b>	<b>777.440</b>	<b>93.805</b>	<b>0</b>	<b>871.245</b>

**Noter til balance**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note 14 Andre anlægsaktiver</b>				
709		Udlejningsmaskiner	0	0
		<b>Andre anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 15 Aktier og kapitalandele</b>				
713		KMS	1.250	1.250
		<b>Aktier og kapitalandele i alt</b>	<u>1.250</u>	<u>1.250</u>
<b>Note 16 Dispositionsfond/lån til afdelinger</b>				
714		Afdeling 2, Forbedringsarbejder	0	
		Afdeling 11, Tagbolig	138.696	153.410
		Afdeling 12, Ny bolig	20.425	30.637
		Afdeling 22, Cykelskur	0	18.000
		Alle afdelinger, fælles finansiering	0	2
		Afdeling 71, Renoveringssag	633.549	633.549
		Afdeling 88, ombygning ungdomboliger til familieboliger	399.931	418.110
		<b>Dispositionsfond/lån til afdelinger i alt</b>	<u>1.192.601</u>	<u>1.253.704</u>

**Noter til balance**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note 17 Indskud i Landsbyggefonden</b>				
716		Egen trækingsret primo	7.665.090	6.934.704
		Indbetalinger	751.359	730.386
		Udbetalinger		
		Renter		
		Egen trækingsret ultimo	8.416.449	7.665.090
		A og G-indskud	1.030.670	1.030.670
		C-indskud	7.182	7.182
		<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>	<b>9.454.301</b>	<b>8.702.942</b>
<b>Note 18 Andre finansielle anlægsaktiver</b>				
719		Depositum lejede lokaler, Søren Frichs Vej 25	677.815	646.245
		<b>Andre finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>677.815</b>	<b>646.245</b>
<b>Note 19 Afdelinger i drift (tilgodehavende)</b>				
721.1		Afdeling 20, Mellemlægning	0	0
		<b>Afdelinger i drift (tilgodehavende) i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 21 Afdelinger under opførelse (nybyggeri)</b>				
722		Selskab 53, Storbylandsby II	13.382.196	10.003.690
		Selskab 51, Journalisthøjskolen	9.605.422	16.485.602
		Selskab 55, Bjørnholms Alle	337.674	3.028.443
		Selskab 60, Udviklingsplanen	27.725.397	10.149.940
		<b>Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt</b>	<b>51.050.688</b>	<b>39.667.675</b>
<b>Note 22 Andre tilgodehavender</b>				
726		Forudbetalt forsikringer	4.097.529	217.402
		Igangværende projekter	197.928	428.209
		Afdeling 21, Forsikring vandskade	0	2.218.566
		Tilgodehavende, andre (Periodiseringer)	1.477.420	2.861.624
		<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>5.772.876</b>	<b>5.725.801</b>
<b>Note 23 Værdipapirer</b>				
731		Nykredit	31.860.366	35.020.838
		Alm. Brand	0	0
		Djurslands Bank	51.093.442	53.580.647
		<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>82.953.808</b>	<b>88.601.485</b>
<b>Note 24 Bankbeholdning</b>				
732		Djurslands Bank	60.453.564	13.719.043
		Nykredit	4.234	6.059
		<b>Bankbeholdning i alt</b>	<b>60.457.798</b>	<b>13.725.102</b>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note</b>	<b>26</b>	<b>Dispositionsfond</b>		
803		1 Saldo primo	14.679.969	18.612.126
		Tilgang:		
		2 Bidrag afdelingerne	1.690.117	1.675.622
		4 Ydelser udamortiserede lån	5.791.146	5.712.550
		6 Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	0
		11 Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne jf. § 78 og 80	751.359	730.385
		12 Renter fra egen trækingsret	0	0
		Afgang:		
		20 Tilskud til afdelingerne og Boligorg.		
		21 Tilskud til afdelingerne	-6.004.804	-4.044.876
		22 Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	-3.686.282	-3.180.248
		24 Indbetalt til LBF	-3.375.686	-3.348.704
		25 Indbetaling til nybyggerifonden	-1.524.916	1.476.886
		26 Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	-0	0
		Tilskud til afd. og Boligorg.	-0	0
		50 Saldo ultimo	<u>8.320.903</u>	<u>14.679.969</u>
		<b>Saldo ultimo opdelt:</b>		
		31 Udlån, jf. note 17	1.192.601	1.253.704
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (Trækingsret)	8.416.449	7.665.090
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (A, G og C-indskud)	1.037.852	1.037.852
		40 Disponibel del	-2.326.000	4.723.323
		Disponibel del pr lejemålsenhed - 2899 lejemål	-802	
		50 Saldo ultimo	<u>8.320.903</u>	<u>14.679.969</u>
		<b>Dispositionsfonden, disponeret</b>		
		21 Tilskud til afdelingerne		
		Afdeling 3, Renoveringssag	1.580.976	1.605.976
		Afdeling 3, Huslejestøtte	414.200	446.900
		Afdeling 6, Huslejestøtte	1.755.437	1.992.000
		Afdeling 21, Vandskade i 2014	2.254.191	0
				0
			<u>6.004.804</u>	<u>4.044.876</u>
		22 Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter		
		Afdeling 1, Præstehaven	160.517	0
		Afdeling 2, Præstehaven	0	0
		Afdeling 3, Ryvhaven	88.899	-3.600
		Afdeling 5, Rosengården	0	161.944
		Afdeling 6, Bispehaven	1.054.463	792.294
		Afdeling 9, Rønnehegnet	158.441	101.004
		Afdeling 10, Neptunvej	53.294	5.911
		Afdeling 12, Bymosevej	3.376	9.660
		Afdeling 14, Tuestenvej	0	86.427
		Afdeling 15, Stavnsvej	476.550	16.134
		Afdeling 16, Rytoften	489.035	386.215
		Afdeling 17, Atriumhuset	694.382	1.281.701
		Afdeling 19, Tronkærvej	205.203	0
		Afdeling 20, Marienlystvangen	0	103.212
		Afdeling 21, Nymarks Alle	7.208	18.668
		Afdeling 22, Bjørnholms Alle	0	4.606
		Afdeling 23, City	7.259	0
		Afdeling 25, Gøteborg Alle	24.685	-5.192
		Afdeling 71, Mågevej	0	72.017
		Afdeling 75, Ny Kirkevej	3.891	0
		Afdeling 76, Skansehøj	14.392	0
		Afdeling 77, Søkildevej	116.319	0
		Afdeling 78, Gyvelparken	26.889	-7.278
		Afdeling 80, Jægergårdsvej	23.622	0
		Afdeling 81, Hovedgaden	0	146.316
		Afdeling 82, Skansparken	2.751	0
		Afdeling 88, Skæphøj	0	10.212
		Afdeling 90, Hjarbæksvej	75.105	0
			<u>3.686.282</u>	<u>3.180.248</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note</b>	<b>27</b>	<b>Arbejdskapital</b>		
805	1	Saldo primo	-13.729.721	-8.053.115
		Afgang:		
	4	Årets underskud	-6.014.071	-6.149.143
	6	Diverse tilskud jf. specifikation	-0	
		Tilgang:		
		Særlige bidrag fra afdelinger m.	9.577.263	472.537
	5	Saldo ultimo	<u>-10.166.529</u>	<u>-13.729.721</u>
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed (2.899)	-3.507	-4.736
		<b>Saldo ultimo opdelt:</b>		
		Bunden del:		
		Materielle anlægsaktiver	1.099.553	1.322.523
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	743.838	830.238
	9	Disponibel del	-12.009.920	-15.882.482
	5	Saldo ultimo	<u>-10.166.529</u>	<u>-13.729.721</u>
		<b>Kapitalindskud i sideaktiviteter</b>		
		AARHUSbolig.dk	91.719	91.719
		Aktieselskabet Præstehaven	652.119	738.519
			<u>743.838</u>	<u>830.238</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note</b>	<b>28</b>	<b>Afdelinger i drift, gæld</b>		
821.1		Afdeling 1	3.942.174	2.663.923
		Afdeling 2	5.314.357	4.033.448
		Afdeling 3	20.962.753	19.379.420
		Afdeling 4	86.156	257.300
		Afdeling 5	4.339.322	3.389.033
		Afdeling 6	77.583.169	57.519.496
		Afdeling 7	686.955	679.098
		Afdeling 8	1.031.450	818.971
		Afdeling 9	9.639.834	8.153.196
		Afdeling 10	684.997	1.146.777
		Afdeling 11	1.063.418	847.613
		Afdeling 12	2.845.411	2.120.461
		Afdeling 13	363.404	331.518
		Afdeling 14	708.398	714.210
		Afdeling 15	3.584.771	2.592.120
		Afdeling 16	3.723.976	2.900.399
		Afdeling 17	5.829.104	4.279.468
		Afdeling 19	2.680.578	2.222.873
		Afdeling 21	3.103.661	2.352.151
		Afdeling 22	622.709	402.481
		Afdeling 23	5.532.144	4.438.972
		Afdeling 25	3.840.107	3.422.111
		Afdeling 26	3.106.074	2.816.247
		Afdeling 71	1.812.623	1.536.045
		Afdeling 73	749.199	577.402
		Afdeling 74	622.637	585.472
		Afdeling 75	1.214.592	1.007.027
		Afdeling 76	810.546	1.036.760
		Afdeling 77	808.060	622.989
		Afdeling 78	3.863.943	3.398.429
		Afdeling 80	485.396	341.625
		Afdeling 81	329.618	179.692
		Afdeling 82	1.274.618	1.318.538
		Afdeling 83	1.330.012	1.240.699
		Afdeling 84	800.291	734.697
		Afdeling 85	3.207.108	2.421.745
		Afdeling 86	638.791	580.918
		Afdeling 87	652.551	505.203
		Afdeling 88	2.603.923	2.356.258
		Afdeling 89	4.771.219	4.527.259
		Afdeling 90	2.757.431	2.512.845
		<b>Afdelinger i drift, gæld i alt</b>	<b>190.816.105</b>	<b>153.333.921</b>

**Noter til balance**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>Note 29 Afdelinger, sideaktiviteter</b>				
821.2		Aktieselskabet	730.189	380.421
		<b>Afdelinger, sideaktiviteter i alt</b>	<b>730.189</b>	<b>380.421</b>
<b>Note 30 Bankgæld (sikkerhedsstillelse)</b>				
824		Alm. Brand Bank	0	0
		<b>Bankgæld (sikkerhedsstillelse) i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 31 Skyldige omkostninger</b>				
826		Erstatning HDI	-5.024.000	-5.024.000
		Personaleforening	-54.904	-44.860
		Hensat, Andet	-4.060.701	-8.435.466
			<b>9.139.605</b>	<b>13.504.326</b>
<b>Note 32 Anden kortfristet gæld</b>				
830		Skyldig moms	34.848	28.787
		Periodeafgrænsningsposter	201.598	927.633
		<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>236.446</b>	<b>956.420</b>

**Note 33 Eventual forpligtelser**

(1) Der er bogført udgifter af privatlignende karakter på byggesagen i afdeling 3, som blev afsluttet i 2018. Værdien af anskaffelsessummen og deraf påvirkede regnskabsposter er dermed sandsynligvis værdiansat 1,7 mio. kr. for højt. Der gøres opmærksom på, at hovedselskabet i sidste ende hæfter for byggesagen.

Ved afrunding til hele kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til den øverste myndighed i Østjysk Bolig

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Østjysk Bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, pas-siver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderli-gere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske for-pligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse medtaget de af repræsentantskabet godkendte bud-getter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstem-melse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regn-skabsaf-læggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nød-vendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvi-gelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hen-sigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

## **Overtrædelse af bogføringsloven**

Visse bogføringsposter er ikke dokumenteret med underliggende dokumentation, hvilket er i strid med bogføringsloven, hvorved den tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Kritisk udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi skal derfor gøre opmærksom på følgende væsentlige kritiske bemærkninger:

### **Kritiske bemærkninger til den udførte juridisk-kritiske revision**

Der er konstateret en række dispositioner i strid med lovgivningen i tidligere års regnskaber.

### ***Kritiske bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision***

Den økonomiske udvikling og de økonomiske udfordringer boligorganisationen står foran viser, at boligorganisationen har haft en utilstrækkelig økonomistyring. Samtidig har boligorganisationen ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og notat om egenkontrol i 2022.

Vi har ikke yderligere væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den 16.05.2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne18495



## **Østjysk Boligadministration**

Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2022

## 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

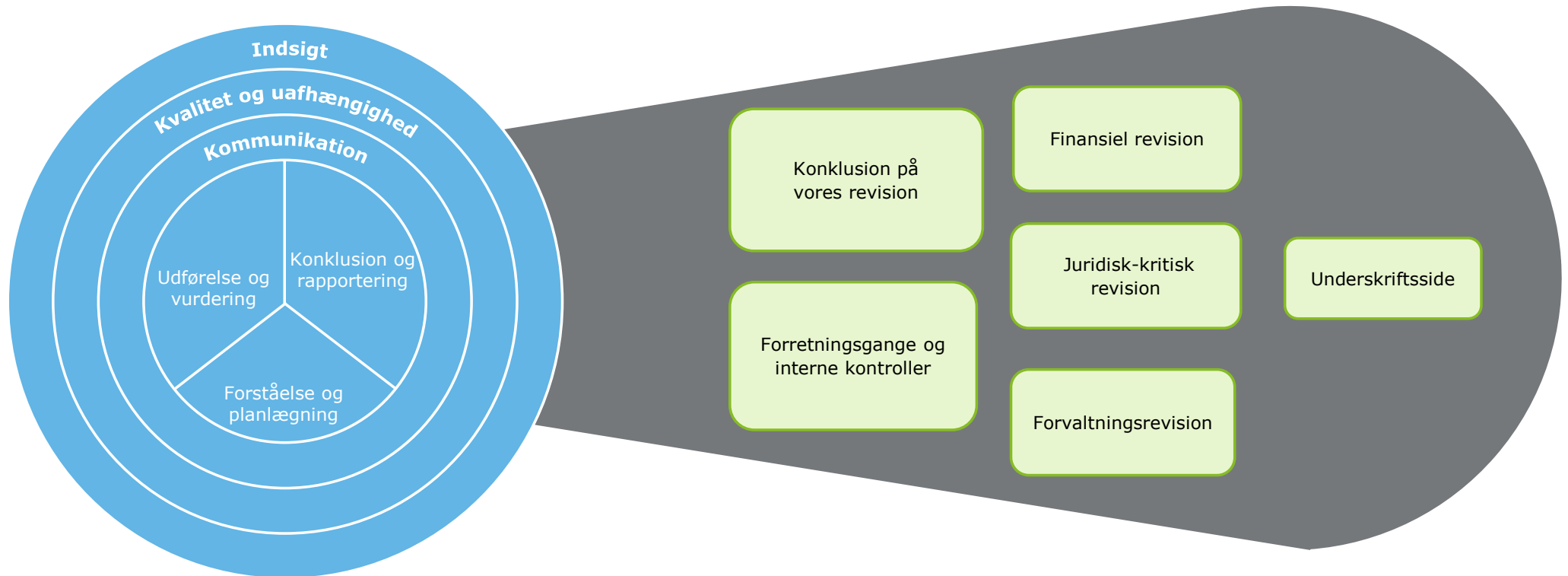
Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, der overholder mindstekrav mht. planlægningshorisont og boligorganisationen er klar til ekstern granskning.

### 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.

# Revisionsrapporteringens indhold

Vi fremlægger observationerne fra vores revision og andre områder



## Konklusion på revisionen

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser vedrørende budgettal der ikke er underlagt revision

Revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mv. er beskrevet i Deloitte's "Standardvilkår og -betingelser". Vores aftalebrev indeholder link til disse, og vi skal anbefale, at alle ledelsesmedlemmer gør sig bekendt med beskrivelsen af revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mv.

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Vi forventer at påtegne årsregnskaberne uden forbehold, men med fremhævelser og kritisk udtalelse i hovedselskabet.

Vi har ikke konstateret ikke-korrigerede fejl i forbindelse med vores revision.

### Konklusion

Årsregnskabet for hovedselskabet udviser følgende:

t.kr.	Hovedselskab	
	2022	2021
Resultat	(6.014)	(6.149)
Aktiver	213.108	190.849
Egenkapital	(1.846)	950

Ved gennemgangen af ovenstående tal ses det, at der er et fald i egenkapitalen, hvilket primært kan henføres til tilskud til afdelinger og årets negative resultat samt særlige bidrag fra afdelingerne.

Vi har afsluttet vores revision af årsregnskaberne for 2022 for Østjysk Bolig og tilhørende afdelinger, som ledelsen har udarbejdet. De tilhørende afdelinger, som har været underlagt vores revision, fremgår af bilag 1.

Hvis hovedbestyrelsen godkender årsregnskaberne i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisorerklæring uden forbehold men med fremhævelser.

Vi har desuden gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.

### Kritisk udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Vi har i henhold til standarderne for offentlig revision (SOR) gennemgået udvalgte områder inden for boligorganisationens forvaltning og foretaget revision af udvalgte områder med henblik på at foretage forvaltnings- og juridisk-kritisk revision. Der er konstateret dispositioner i strid med lovgivningen og en uhensigtsmæssig styring af boligorganisationen. På den baggrund har vi afgivet kritisk udtalelse vedrørende den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision.



## Konklusion på revisionen

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser, fortsat.

---

### Konklusion

Hvis organisationsbestyrelsen godkender årsregnskaberne i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisorerklæring uden forbehold men med fremhævelser og kritisk udtalelse.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Østjysk Bolig har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationens regnskabsafleggelse medtaget de af boligorganisationens godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Andre rapporteringsforpligtelser – kritisk udtalelse om juridisk kritisk revision og forvaltningsrevision

Som følge af dispositioner i strid med lovgivningen og uhensigtsmæssig økonomisk styring har vi afgivet kritisk udtalelse om udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision. Der er desuden ikke udført egenkontrol eller udarbejdet notat om forvaltningsrevision.

### Forbehold for anskaffessummen i afdelingsregnskabet for afdeling 3

Det er konstateret, at der er bogført udgifter af privatlignende karakter på byggesagen i afdeling 3. Byggesagen blev afsluttet i 2018. Med henvisning til advokatundersøgelsen er anskaffessummen sandsynligvis 1,7 mio. kr. for høj. Ved endelig afklaring af forholdene er der også behov for en revurdering af finansieringen af byggesagen. Vi afgiver en revisionspåtegning med forbehold for anskaffessummen i afdelingsregnskabet for afdeling 3.

# Konklusion på revisionen

## Oversigt over og bemærkninger til ledelsens påtegninger

Vi har i forbindelse med vores revision udført visse handlinger i overensstemmelse med gældende lov og revisionsstandarder vedrørende ledelsens påtegninger på årsregnskaberne, ledelsens regnskabserklæring og forespørgsler om besvigelser.

Direktionen har ikke haft tilføjelser til regnskabserklæringen.

Vi gør opmærksom på, at vi under vores revision af 2022-regnskaberne ikke har identificeret fejl i årsregnskaberne som følge af mistanke om besvigelser/regnskabsmanipulation og misbrug af boligorganisationens samt afdelingernes aktiver.

Vi er blevet oplyst af ledelsen om, at de har kendskab til besvigelser som følge af svindelsagen samt den udførte advokatundersøgelse. Foruden dette har ledelsen ikke kendskab til besvigelser.

### Ledelsespåtegning

Ledelsen skal som krævet ved lov afgive en påtegning på årsregnskaberne, hvori der bekræftes, at årsregnskaberne:

- Er blevet godkendt.
- Giver et retvisende billede af aktiver, passiver, finansiell stilling samt resultatet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
- Indeholder en ledelsesberetning, som indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

### Direktionens regnskabserklæring

Som led i revisionen har direktionen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskaberne for 2022. Heri har direktionen med henvisning til årsberetningen bl.a. erklæret:

- at der er konstateret besvigelser i regnskaberne for tidligere regnskabsår. Vores revisionsindsats har været tilpasset hertil.
- at foretagne henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt tab ved fraflytning er tilstrækkelige til at dække fremtidige udgifter, herunder i overensstemmelse med de udarbejdede tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesbudgetter samt forventninger hertil i øvrigt.
- at boligorganisationen har overholdt lovgivning men, at der fortsat er konstateret en u hensigtsmæssig økonomisk styring.
- at der ikke er identificeret yderligere fejl under revisionen, der ikke er korrigeret i årsregnskaberne.

### Forespørgsler om besvigelser



Det er ved lov pålagt os at indhente udtalelser fra den daglige og øverste ledelse om eventuelle konstaterede eller formodede besvigelser eller fejlinformationer.

Direktionen og organisationsbestyrelsen har oplyst over for os, at de har kendskab til besvigelser som følge af advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte dateret den 6. april 2021. Der er særlig risiko for væsentlige fejl i tidligere års årsregnskaber som følge af regnskabsmanipulation, misbrug af boligorganisationens og afdelingernes aktiver.

Udover ovenstående har ledelsen ikke kendskab til eller mistanke om yderligere besvigelser, ligesom ledelsen vurderer at der ikke er andre områder med særlig risiko for væsentlige fejl i årsregnskaberne som følge af besvigelser.

# Konklusion på revisionen

## Særlige forhold vedrørende revisionen 2022

-  Forhold der har væsentlig betydning for regnskabet og/eller som kræver ledelsens opmærksomhed
-  Forhold der kræver ledelsens opmærksomhed
-  Ingen væsentlige bemærkninger

### Erstatnings- og strafansvar

I forlængelse af advokatundersøgelsen og den igangværende undersøgelse hos Erhvervsstyrelsen er det vurderingen, at den tidligere ledelse kan ifalde erstatnings- og strafansvar. Det er vores vurdering, at den nuværende ledelse ikke er omfattet af de i undersøgelsen beskrevne erstatnings- og straffeansvar.

### Uomtvistelig god sikkerhed på afdelingers mellemværende

Det er kontrolleret, hvorvidt selskabet opfylder betingelsen for uomtvistelig god sikkerhed relateret til udlån til og fra afdelingerne. Hovedselskabet indestår for mellemværende med afdelingerne for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, samt at midlerne kan frigøres med kort varsel. Dette kan sikres ved hovedselskabets, egne midler, bankgaranti eller lånetilsagn.

Det er observeret, at selskabet har bankindestående på 60.458 t.kr. og en beholdning af værdipapirer på 82.954 t.kr., hvilket giver en samlet positiv likviditet på 143.412 t.kr. Gæld til afdelinger i drift udgør 190.816 t.kr.

### Fortsat drift (Going concern)

Årsregnskaberne er aflagt ud fra going concern-princippet. Advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte og den efterfølgende oprydning af diverse forhold, har haft negativ påvirkning på egenkapitalen.

Der er udarbejdet en fremskrivning af den forventede udvikling af boligorganisationens egenkapital. Formålet med opgørelsen har været at give Tilsynet et begrundet grundlag for vurdering af, hvorvidt der er risiko for, at boligorganisationen Østjysk Bolig inden for kort periode vil komme i risiko for betalingsstandsning og/eller konkurs.

Med de indlagte forudsætninger viser fremskrivningen, at den samlede egenkapital vil være negativ i perioden 2022-2026. Boligorganisationen har derfor en yderst begrænset økonomisk stødpude, og den økonomiske udvikling er afhængig af Tilsynets og LBF's beslutninger. Den disponible del udgør 733 t.kr. Der henvises endvidere til årsberetning.

På trods af den økonomiske udvikling og prognoser for udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital er det vores vurdering, at Østjysk Bolig er et fortsættende selskab. Landsbyggefonden har således tilkendegivet:

*Landsbyggefondens garantiordning har noteret betydelige udlæg i december 2022 og kun udbetalt a conto beløb. Afholdte ekstraordinære administratorudgifter o.lign. vil i det videre forløb blive dækket ind, så restbeløb er tilgodehavender over for garantiordningen – dette påvirker ikke organisationens/afdelingernes driftsresultater.*

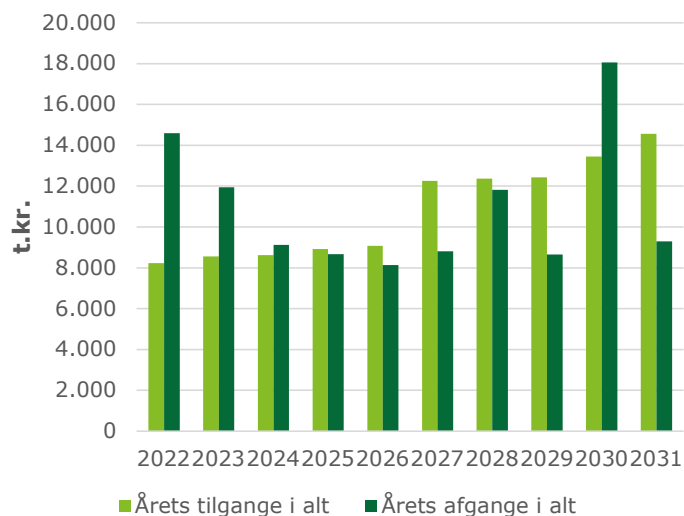
*Hvis der er likviditetsmæssige vanskeligheder, må organisationen anmode om yderligere udlæg.*

# Konklusion på revisionen ●

## Særlige forhold vedrørende revisionen 2022

### Fortsat drift (Going concern)

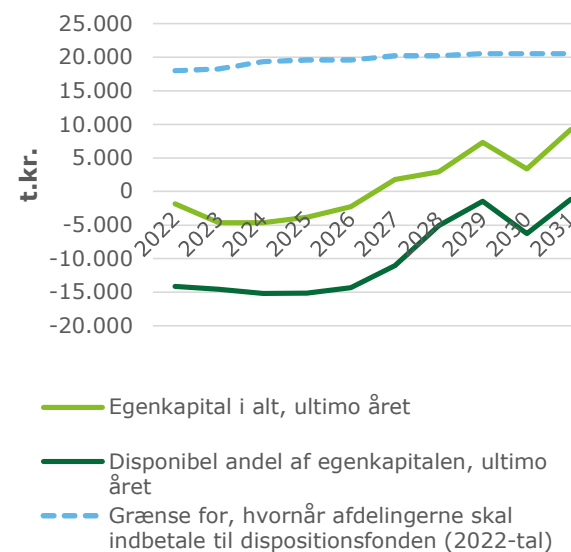
Boligorganisationen har udarbejdet en fremskrivning af den forventede udvikling af boligorganisationens egenkapital. Prognosen er lavet uden forhandlinger og beslutninger truffet af LBF og Tilsynet. Ledelsen har udarbejdet nedenstående prognose for til- og afgang for egenkapitalen:



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.

Vi tilslutter os ledelsens vurdering.

Vi gør opmærksom på, at satsen for bidrag til dispositionsfonden udgør 6.205 kr. pr. lejemålsenhed. Det må påregnes, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden de næste 10 år.



# Særlige forhold vedrørende revisionen 2022 og tidligere år

## Øvrige forhold

---

### Håndværkerafdeling:

Årsregnskabet for 2022 udviser et underskud på 937 t.kr. Egenkapitalen udgør -2.174 t.kr. pr. 31.12.2022.

Håndværkerafdelingen er ikke en selvstændig juridisk enhed, og Østjysk Bolig hæfter derfor for den negative egenkapital og øvrige forpligtelser mv. Gennemgangen af årsregnskabet har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

**Ledelsens bemærkning vedrørende 2022:** Den negative egenkapital er vokset. I 2023 er håndværkerafdelingen likvideret og den negative egenkapital er overført til hovedselskabet som ekstraordinære udgifter i 2022.

### Reguleringskonto – afd. 6:

Reguleringskontoen for afdeling 6 er endelig opgjort til 1.404 t.kr. i 2021, og midlerne er godkendt til anvendelse på særlige områder. På den særskilte reguleringskonto afgiver vi en revisionspåtegning med fremhævelse omkring korrektionerne fra tidligere år. Reguleringskontiene for 2022 afsluttes ultimo maj-måned 2023.

**Ledelsens bemærkning vedrørende 2022:** Midlerne anvendes p.t. på sekretariatsopgaver i udviklingsplanen.

### Tilgodehavende i afdeling 23 konto 305.711:

**Bemærkning fra rapporteringen 2020:** *I afdeling 23 er der indregnet et tilgodehavende på 151 t.kr. på konto 305.711. Vi har fået oplyst, at økonomiafdelingen løbende forgæves har forsøgt at få udtræk fra modpartens bogholderi. Vi har endvidere fået oplyst, at der ikke foreligger dokumentation herpå samt, at tilgodehavendet til ejerforeningen blot vokser år for år. Vi anbefaler, at det afklares, om det er korrekt, at dette tilgodehavende indregnes - og i så fald skal der fremskaffes dokumentation herfor.*

**Ledelsens bemærkning vedrørende 2022:** Dokumentationen mangler stadig, og der søges afklaring herpå i 2023.

# Særlige forhold vedrørende revisionen 2022 og tidligere år

## Øvrige forhold

### Krim erstatning 5 mio. kr.:



**Bemærkning fra rapporteringen 2020:** Østjysk Bolig har modtaget 5 mio. kr. som erstatning fra forsikringsselskab. Erstatningen vedrører de formodede besvigelser foretaget af den tidligere ledelse. Erstatningen skal tilbagebetales, såfremt der ikke opnås domfældelse mod de sigtede. Ledelsen vurderer, at der vil ske domfældelse, hvilket underbygges af advokatundersøgelsen samt ledelsens egen vurdering af sagens indhold. Vi er enige i ledelsens vurdering.

De 5 mio. kr. præsenteres i hovedselskabet som en skyldig post og tilgodehavende, idet der skal foretages en afklaring af, om midlerne skal indtægtsføres, tilføjes arbejdskapitalen, dispositionsfonden eller overføres til afdelingerne. Dette bør ske i samarbejde med tilsynet.

Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling, som vi vurderer er i overensstemmelse med gældende regler.

**Ledelsens bemærkning vedrørende 2022:** Erstatningen er modtaget, og der afventes anvendelse. Saldoen er pt. placeret på periodiseringspost under gæld i boligorganisationen.

### Byggesag – afdeling 3:



**Bemærkning fra rapporteringen 2020:** Det er konstateret, at der er bogført udgifter af privatlignende karakter på byggesagen i afdeling 3. Byggesagen er afsluttet i 2018. Der er ikke foretaget løbende oprydning af konti og afklaring på åbentstående poster, og der foreligger ikke dokumentation på en lang række poster i byggesagen.

I afdelingsregnskabet for afdeling 3 afgiver vi en revisionspåtegning med forbehold for anskaffelsessummen, som sandsynligvis er 1,7 mio. kr. for høj.

**Ledelsens bemærkning vedrørende 2022:** Udredes pt. af politiet.







## Finansiell revision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision

	Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Forretningsgange og kontroller	Revisionen har endvidere omfattet en vurdering af, om boligorganisationens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.		<p>Boligorganisationens bestyrelse skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5 påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.</p> <p>Beskrivelserne af tidligere forretningsgange er som nævnt i vores revisionsrapportering for 2020 mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø siden 2020 været utilstrækkeligt. Administrator vil ifølge det oplyste tilsikre, at det i fremtiden skærpes væsentligt.</p> <p>Der henvises endvidere til bemærkningerne på side 98-102.</p>
Betydelige risici	Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarder altid en betydelig risiko.		<p>Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt, og vil i fremtiden blive skærpet væsentligt ifølge administrator. Se side 98.</p>
Fortsat drift	Vi foretager en vurdering af, om boligorganisationen og de tilhørende afdelinger har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.		<p>Den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i en årrække - og dermed har Østjysk Bolig en yderst begrænset stødpude til at imødekomme uforudsete udviklinger.</p>

## Finansiell revision, fortsat

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision

	Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Regnskabsaflæggelsesproces	Vi har kontrolleret, at der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og poster.		Ingen væsentlige bemærkninger, dog henvises der til kommentarer på side 86 - 89 "Særlige forhold vedrørende revisionen 2022 og tidligere år". 
Årsberetning	Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.		Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab og lever op til bekendtgørelsens krav.   Årsberetningen indeholder opstilling af en række forhold og konstateringer, som det er vigtigt at have in mente ved gennemlæsning og gennemgang af årsregnskabet.
Hovedselskabets mellemregninger	Vi har kontrolleret, at boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare som følge af udlån fra hovedselskabet til afdelinger.		Vi har ikke konstateret risiko for tab. I 2022 er hovedselskabets mellemregninger steget med 36.930 t.kr. Stigningen vedrører primært mellemfinansieringer. Vi anbefaler nedbringelse af hovedselskabets udlån.
Henlæggelser	Vi har kontrolleret, at de nye regler om kontering af kursreguleringer er efterlevet. Kursreguleringerne skal fremadrettet henføres til henlæggelseskonto 401.		Ingen væsentlige bemærkninger.






## Juridisk-kritisk revision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

	Risiko som afdækkes ved revision	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision	
Afdelinger med kontinuerlige overskud	Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.		Ingen væsentlige bemærkninger.	
Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud	Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.		Der er 5 afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion). Gennemgang af ledelsens årsagsforklaringer har ikke givet anledning til bemærkninger.	
Tilskud fra dispositionsfonden	Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.		Ingen væsentlige bemærkninger.	
Ufinansierede forbedringer	Der er risiko for, at ufinansierede forbedringer, i strid med driftsbekendtgørelsen, afskrives over mere end 10 år.		I afd. 2 afskrives der med mere end 10 år. Vi anbefaler, at der indhentes godkendelse fra Tilsynet herpå.	
Administrationsbidrag	Der er risiko for, at der ikke opkræves kostægte administrationsbidrag		Ingen væsentlige bemærkninger.	
Korrektion vedrørende tidligere år	Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.		Ingen væsentlige bemærkninger.	


## Juridisk-kritisk revision, fortsat

### Særlige krav stillet af Aarhus Kommune jf. skrivelse af 18. juni 2018

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Tilbud på hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		<p>Vi har gennemgået proceduren for anvisningsretten ved Aarhus Kommune og stikprøvevist kontrolleret, at tildelingen af boliger overholdes. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.</p> <p>Det er AARHUSbolig (fælles udlejningsystem for almene boligorganisationer), der anvendes. Det har ikke været muligt at få udtræk fra systemet eller bekræftelse fra AARHUSbolig på, at rotationsprincippet følges.</p> <p>Vi gør opmærksom på, at det er boligorganisationens eget ansvar at sikre, at de lever op til lovgivningen herunder, at rotationsprincippet følges.</p>
Tilbud på hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		Se konklusion under punktet ovenfor.
Tilbud på hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger)	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger) i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		Se konklusion under punktet ovenfor.

## Juridisk-kritisk revision, fortsat

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Udgifter til aflønning af direktør og bestyrelse	Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte og aftalte løn til boligorganisationens direktion og bestyrelse		<p>I årsregnskabet er der ikke indregnet fratrædelsesgodtgørelse mm. til den tidligere direktør, da ledelsen har vurderet at direktøren rent juridisk ikke har ret hertil. Dette er oplyst i note 2 i årsregnskabet.</p> <p>Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling heraf.</p> <p>Lønnen til den nuværende direktion og bestyrelse er afstemt til underliggende fakturaer uden bemærkninger. Det er påset, at der foreligger godkendelse på lønniveauet fra Tilsynet.</p>

## Juridisk-kritisk revision, fortsat

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

	Risiko som afdækkes ved revision	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Individuelle lejeforbedringer	Der er risiko for, at der ikke opkræves lejeforhøjelse på individuelle lejeforbedringer.	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Vedligeholdelsesplaner	Der er risiko for, at afdelingerne ikke har opsparede midler til udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.	●	En del af boligorganisationens afdelinger har behov for fremmedfinansiering i forbindelse med planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det anbefales, at bestyrelsen løbende overvåger dette behov og sikrer, at afdelingerne har midler til gennemførelse af de planlagte renoveringer.
Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner	Der er risiko for, at henlæggelser ikke foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner.	●	Ingen væsentlige bemærkninger. Vi har stikprøvevist kontrolleret, at de foretagne henlæggelser på konto 120 stemmer overens med vedligeholdelsesplanerne.
Er boligorganisationen klar til ekstern granskning?	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke er tilstrækkeligt forberedt på ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner.	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Forventet udvikling i dispositionsfonden	Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.	●	Der henvises til omtale på side 106.

## Forvaltningsrevision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra forvaltningsrevisionen

	Risiko som afdækkes ved revision	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision	
Tab ved lejeledighed	Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.		Ingen væsentlige bemærkninger	
Tab ved fraflytninger	Der er risiko for tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.		Ingen væsentlige bemærkninger.	
Økonomisk styring	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder bestyrelsens beslutninger, budgetter og lovgivningen som følge af en utilstrækkelig økonomistyring.		Den økonomiske udvikling og de økonomiske udfordringer for boligorganisationen tilbage i tid viser, at der har været en utilstrækkelig økonomistyring. Der henvises til efterfølgende omtale af vores gennemgang af kontrolmiljøet.	
Forvaltningsrevision og egenkontrol	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke lever op til reglerne for forvaltningsrevisionen og egenkontrol, herunder at effektiviseringstiltag ikke er vedtaget samt at dokumentation og rapportering er utilstrækkelig.		Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol, tilhørende budgetter og effektiviseringstiltag. Ledelsen har oplyst, at Østjysk Bolig vil udarbejde dette fremadrettet.	

# Forretningsgange og interne kontroller



## Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at bestyrelsen ikke får påset, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder, jfr. driftsbekendtgørelsens §13, stk. 5.

Desuden er der risiko for, at forretningsgangene ikke er betryggende og hensigtsmæssige i kontrolmæssig henseende.

## Omfang

Revisionen har omfattet en vurdering af, om boligorganisationens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.

## Konklusion

Det er vores vurdering, at boligorganisationens overordnede interne kontrolmiljø ikke har medvirket til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter.

Vi anbefaler, at alle forretningsgange og politikker ajourføres for at imødegå risikoen for bevidste og ubevidste fejl samt sikre et godt og effektivt kontrolmiljø.

Tilsynet har udpeget Lejerbo som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig. Opgaverne er fastsat i kommissorium af 12. april 2020 og 12. oktober 2021. Perioden er i året forlænget til 31. december 2026.

## Vurdering af det overordnede interne kontrolmiljø

Vi har vurderet boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller, herunder særligt inden for følgende risikofyldte områder:

- Ledelsens overordnede interne kontroller
- Overholdelse af særregler for almene boligorganisationer
- Betalingssystemer og fuldmagtsforhold
- Godkendelse af brugere og tilhørende rettigheder

Vi er i forbindelse med vores vurdering af boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller blevet opmærksom på særlige risikofaktorer, hvorfor det er vores vurdering, at boligorganisationens overordnede interne kontrolmiljø i 2022 ikke har medvirket til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter. Der har samtidig ikke været en tilstrækkelig og pålidelig funktionsadskillelse. Det er dog vores vurdering, at der er sket væsentlige forbedringer i forhold til 2021.

Gode forretningsgange og kontrolsystemer kræver:

- At de er passende designet – det vil sige, at de er designet, så de imødegår og/eller opdager væsentlige potentielle fejl og mangler.
- At de er implementeret – det vil sige, at de er kendte og indarbejdet i boligorganisationen.
- At de har effektivitet – det vil sige, at de har været efterlevet i hele perioden – altså regnskabsåret.

Det er vores vurdering, at forretningsgangene og de interne kontrolsystemer har levet op til disse grundlæggende krav. Boligorganisationen har igangsat ajourføring af beskrivelserne så de svarer til de faktiske forhold. Arbejdet er ikke tilendebragt ved revisionsafslutning.

# Forretningsgange og interne kontroller

## Konstaterede svagheder og mangler i kontrolmiljøet (fortsat)



### Vurdering af det overordnede interne kontrolmiljø

**Vi anbefaler at:** Der nedfældes detaljerede forretningsgange, der redegør for alle relevante forhold i relation til godkendelse af manuelle posteringer herunder, at der nedfældes forretningsgange for hvornår, der skal indhentes tilbud og arkivering af tilbud. Ligeledes bør der ske en forbedring af forretningsgangene bør fremadrettet blandt andet sikre, at kun godkendte kreditorer anvendes ved indkøb for at mindske risikoen ved anvendelse af éngangskreditorer.

**Vi anbefaler at:** Der implementeres forretningsgang med krav til medarbejderne, hvis boligorganisationens leverandører samtidig anvendes privat, herunder skriftligt bekræftelse på, at dette sker markedsvilkår og at rabatter eller særaftaler, som Østjysk Bolig har forhandlet sig frem til ikke anvendes ved private køb.

**Vi anbefaler at:** Der fremadrettet stilles krav til leverandørers faktureringer, så der som minimum fremgår følgende parametre på de fakturaer, der modtages:

1) Hvor er arbejdet udført (adresse, opgange, udendørs specifikke lejligheder mv.)

2) Hvornår arbejdet udføres / er udført, varighed og omfang herunder:

- Timepriser (samt forklaring på hvis de afviger i forhold til det aftale) og evt. en beløbsgrænse for hvis dette overstiger det aftalte tilbud/eller øvrig aftale ved mindre ydelser
- Hvem der har udført arbejdet (mester, lærling mv.)
- Hvad der er udført i detaljer

**Vi anbefaler at:** Der udarbejdes godkendelsespolitikker for medarbejdere, der kan defineres som nærtstående parter (samlever, familie mv.) for at sikre, at der altid er et hensigtsmæssigt og troværdigt godkendelsesflow. Dette bør administreres af systemadministratorerne.

**Vi anbefaler at:** Der udarbejdes forretningsgange for håndtering af kassebeholdning. Vi anbefaler tillige, at de kontante beholdninger nedbringes fremadrettet.

**Vi anbefaler at:** Der udarbejdes måneds- eller kvartalsrapportering til bestyrelsen omkring økonomi og øvrige væsentlige forhold

**Vi anbefaler at:** Der nedfældes forretningsgange for håndtering af byggesager herunder registrering af omkostninger og budgetopfølgning på disse.

Boligorganisationens bestyrelse skal i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5 påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen. Vi har stikprøvevis påset, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for væsentlige områder, dog skal disse efter vores vurdering ajourføres og udbygges, også under hensyntagen til de forventede nationale opstramninger.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på ændringerne til driftsbekendtgørelsen, herunder dens betydning for bestyrelsens overvågning af boligorganisationens økonomi og dokumentation herfor.

# Forretningsgange og interne kontroller

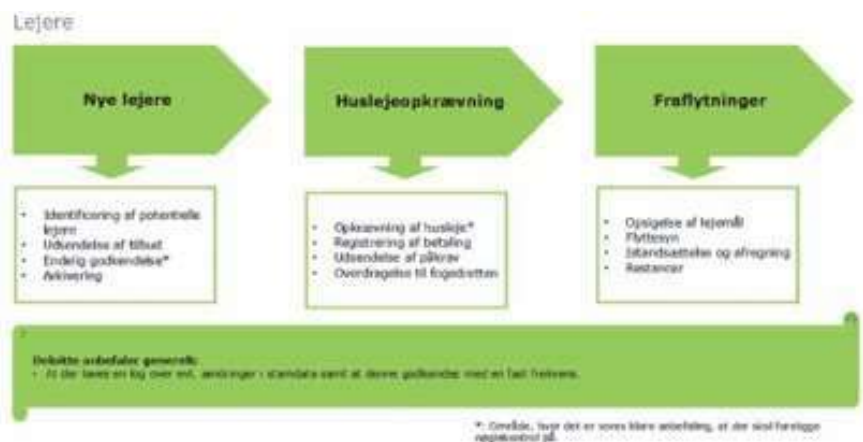


I forbindelse med gennemgang og test af forretningsgangene og interne kontroller har vi haft udvidet fokus på huslejeopkrævning og lønadministration – gennemgangen er foretaget uden væsentlige bemærkninger.

## Huslejeopkrævning

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange og kontroller omkring huslejeopkrævninger med henblik på at sikre:

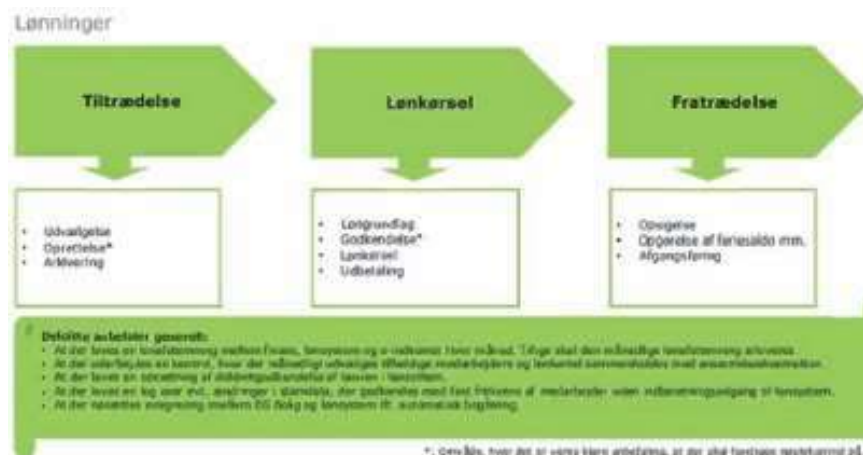
- Alle nye lejere oprettes på grundlag af godkendt lejekontrakt
- Alle nye lejere og ændringer oprettes med korrekte stamdata
- Alle lejere løbende opkræves med korrekte beløb
- Alle betalinger registreres korrekt
- Alle tilgodehavende behandles i overensstemmelse med bestyrelsesgodkendte retningslinjer
- Alle fraflytninger registreres
- Alle fraflytteropgørelser opgøres og opkræves korrekt.



## Lønadministration

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange og kontroller omkring lønadministration med henblik på at sikre:

- Alle nye medarbejdere oprettes korrekt på grundlag af underskrevet ansættelseskontrakt
- Alle lønudbetalinger foretages på grundlag af godkendt grundlag
- Alle lønudbetalinger fordeles og registreres korrekt
- Alle lønudbetalinger og løndele indberettes korrekt til Skattestyrelsen
- Alle ophørte medarbejdere afgangsføres korrekt
- Opgørelse skyldige feriepenge opgøres korrekt på grundlag af ikke-afholdte feriedage.





# Generelle IT-kontroller

## Enkelte mangler og svagheder af betydning for regnskabsaflæggelsen



### Generelle IT-kontroller

Generelle IT-kontroller er de kontroller, som er etableret i og omkring boligorganisationens væsentlige IT-platforme med henblik på at opnå en velkontrolleret og sikker IT-anvendelse og dermed også understøtte de IT-baserede forretningsprocesser, som har betydning for boligorganisationens regnskabsaflæggelse.

### Konklusion

På baggrund af gennemgangen er det vores vurdering, at der er mangler og svagheder i de generelle IT-kontroller, der har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen.

Vi skal anbefale, at Østjysk Bolig foretager en vurdering af, om dens backupprocedurer er tilstrækkelige til at sikre, at foreningen overholder bogføringslovens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

### Generelle IT-kontroller

Til brug for regnskabsaflæggelsen anvendes KTP, som er placeret på Windows.

Vi har som led i revisionen gennemgået udvalgte generelle IT-kontroller pr. den 29. september 2022 inden for følgende områder, som vi vurderer relevante for at kunne aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, og som er i overensstemmelse med de lovgivningsmæssige krav:

- Anvendelse af brugerprofiler
- Anvendelse af passwords
- Ændring af standardpasswords
- Brugerrettigheder – oprettelse og ændringer
- Brugerrettigheder – funktionsadskillelse
- Brugerrettigheder – udvidede rettigheder
- Brugerrettigheder og -profiler – nedlæggelser
- Ændringskontroller.

På baggrund af gennemgangen er det vores vurdering, at der ikke er konstateret mangler eller svagheder i de generelle IT-kontroller.

### Brug af automatiske kontroller

Vores gennemgang af de generelle IT-kontroller har ikke omfattet en vurdering af kontrol- og sikkerhedsniveauet i de enkelte brugersystemer, herunder automatiske kontroller i de administrative processer og logiske adgangsrettigheder til udførelse af forretningsaktiviteter i brugersystemerne. Vi har endvidere ikke efterprøvet, at de generelle IT-kontroller har fungeret i hele regnskabsperioden.

### 3402-erklæringer

KTP udarbejder ikke systemerklæringer.

Østjysk Bolig overgår i 2023 til Lejerbos administrative setup og vil i den forbindelse skifte ERP-system.

# Generelle IT-kontroller

## Enkelte mangler og svagheder af betydning for regnskabsaflæggelsen, fortsat



### Afgrænsning

Der gøres opmærksom på, at kontroller gennemgået ved IT-gennemgangen udelukkende er med revisionsunderstøttende formål og kun repræsenterer en delmængde af den samlede informationssikkerhed.

Vores gennemgang omfatter ikke cyber- og datasikkerhed, herunder sikring mod interne og eksterne trusler, malware, hacking og datatab samt sikring af persondata, databehandlaftaler og overholdelse af relevant lovgivning.

### Backup-procedurer

Vi skal anbefale, at boligorganisationen selv foretager en vurdering af, om dens backupprocedurer er tilstrækkelige til at sikre, at boligorganisationen overholder bogføringslovens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

### Rettighedsstyring

Det er konstateret, at ændringer i rettigheder foretages på et uformelt grundlag, og på den baggrund kan der opstå tvivl om, hvorvidt funktionsadskillelse i bogholderiet opretholdes. Det anbefales, at der etableres retningslinjer, der sikrer, at alle ændringer i rettigheder er ledelsesmæssigt godkendt – og der løbende foretages opfølgning på tildelte rettigheder.

### Posteringstekster

I KTP var det muligt at ændre i posteringstekster i bogholderiet. Funktionen blev lukket medio 2022.

# Imødegåelse af risici for ledelsens tilsidesættelse af kontroller

## Vurdering af om regnskabet er baseret på korrekte og troværdige registreringer



Der er altid en forudindtaget risiko relateret til ledelsens tilsidesættelse af kontroller, som følge af at den daglige ledelse indtager en særlig position i relation til at kunne udøve regnskabsmanipulation.

Vi skal derfor altid udføre en række bestemte revisionshandlinger for at imødegå denne risiko.

### Observationer og konklusion

Vi har identificeret fejl og mangler, som følge af den tidligere ledelses tilsidesættelse af kontroller.

### Krævede revisionshandlinger

Den daglige ledelse indtager en særlig position i kraft af dens mulighed for at manipulere med regnskabsmateriale samt tilsidesætte kontroller, der skal afdække fejl i regnskabet. Vi har drøftet dette med medlemmer af den nuværende ledelse og andre relevante parter, som har konstateret, at der er mistanke om besvigelser hos den tidligere ledelse. Der henvises til advokatundersøgelsen udført af Kromann Reumert og Deloitte, og besvigelserne vedrører ikke 2021.

Í tillæg til øvrigt udført revisionsarbejde skal vi altid foretage følgende revisionshandlinger:

- Teste, om posterings og andre justeringer, der er foretaget ved udarbejdelsen af regnskabet, er passende.
- Gennemgå regnskabsmæssige skøn for manglende neutralitet.
- Vurdere den forretningsmæssige begrundelse for betydelige transaktioner, der ligger uden for boligorganisationens normale drift, eller som på anden måde forekommer usædvanlige.

### Omfanget af test af posterings

Identifikationen af relevante posterings til test tager udgangspunkt i vores kendskab til boligorganisationen og vores vurdering af, hvor der er størst risiko for, at den daglige ledelse kan sætte de normale kontroller ud af kraft.

Langt størstedelen af posteringserne i boligorganisationen kan klassificeres som rutinemæssige posterings, som foretages som led i den daglige drift af boligorganisation. Der vil dog være posterings, som umiddelbart synes ikke-rutinemæssige eller på anden måde har særlige karakteristika som størrelse, usædvanlig art eller kompleksitet. Det kan også være posterings, som er foretaget af en medarbejder, som sædvanligvis ikke foretager posterings, eller posterings på konti, som almindeligvis ikke anvendes. Efter denne sortering har vi klassificeret langt de fleste posterings som korrekte og troværdige, men har naturligt et antal posterings tilbage, som er testet yderligere for, om de kan danne grundlag for regnskabsafleggelsen. Test sker ved forespørgsler til relevante personer samt kontrol til underliggende dokumentation i form af bilag og lignende.

Vores revision omfatter herudover også forespørgsler til relevante medarbejdere, herunder nøglepersoner knyttet til regnskabsafleggelsen og andre medarbejdere, som vi vurderer relevante.

# Regnskabsafslæggelsesproces og udarbejdelse af årsberetning

## Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at der sker fejl i processen ved regnskabsudarbejdelse, herunder risiko for manglende overholdelse af regnskabsregler samt indhold i årsberetning.

## Konklusion på regnskabsudarbejdelse

Vi har gennemgået de processer og interne kontroller, som boligorganisationen har implementeret til sikring af et hensigtsmæssigt grundlag for udarbejdelse af regnskaberne. Vi har i den forbindelse kontrolleret, at der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og posteringer samt at der findes et passende element af intern kvalitetskontrol. Det er vores vurdering, at bogføring og regnskaberne er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

## Konklusion på årsberetning

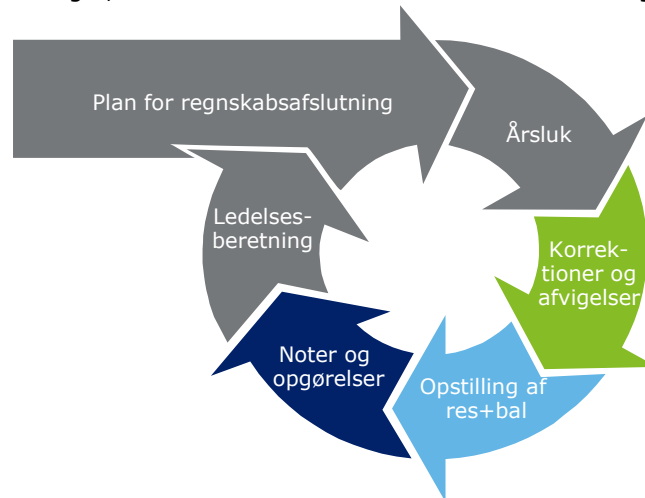
Vi har gennemlæst årsberetningen og rapportering om egenkontrol for at påse, at informationerne i disse er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision, samt at de opfylder alle relevante krav til årsregnskabet. Gennemlæsningen har ikke givet anledning til bemærkninger.

## Opstilling af resultatopgørelser og balancer

Regnskaberne opstilles ved brug af regnskabsmodel, og det samlede layout af regnskaberne foretages herefter.

Vi har kontrolleret sammenhængen fra den underliggende bogføring til de endelige layout regnskaber og valideret tallene, herunder sammenligningstal til sidste års regnskab. Vi har kontrolleret alle væsentlige efterposteringer samt væsentlige afvigelser mellem budget og tidligere år. Revisionen af har ikke givet anledning til bemærkninger.

I forbindelse med revisionen har vi konstateret mindre fejl, der alle er blevet korrigeret. Der er derfor vores vurdering, at der ikke er yderligere ikke-korrigerede fejl over grænsen for klart ubetydelige fejl i regnskaberne, dog med undtagelse af afdeling 3, der indeholder et forbehold i vores erklæring.



## Årsberetning

Vores revision har ikke omfattet årsberetningen i årsregnskabet. Lovgivningen kræver imidlertid, at vi gennemlæser årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om årsberetningen indeholder de oplysninger, som i henhold til driftsbekendtgørelsen skal indgå i årsberetningen.

## Driftsbekendtgørelse

I årsberetningen skal der redegøres for den økonomiske udvikling, den øvede økonomistyring og den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede områder, undersøgelser og foranstaltninger i både boligorganisationen og dens afdelinger.

Såfremt der er særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, skal der redegøres for dette, ligesom bestyrelsen skal redegøre for fastsatte mål og udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter over den kommende 4 års periode.

## Vurdering

Årsberetningen overholder gældende lovgivning, og der er udarbejdet en prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for de forventede effektiviseringer. Der er gode processer til at understøtte regnskabsafslæggelsen og årsberetningen.

# Status på årets igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter

## Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at igangværende projekter ikke forløber som planlagt og dermed medfører ikke forudsete økonomiske forpligtelser.

Vi har i forbindelse med vores revision gennemgået større igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter med henblik på at få et overblik over den tilhørende økonomi samt, om der er særlige faktorer, vi skal være opmærksomme på.

Ledelsen har ikke væsentlige bemærkninger til de enkelte projekter i forhold til økonomi, tid og kvalitet.

Vi gør opmærksom på, at vi under vores revision ikke har foretaget revision af disse projekter, da der først afgives erklæring ved afslutning af projekterne.

## Igangværende projekter og istandsættelsesprojekter

I forbindelse med statusrevisionen har vi indhentet og gennemgået økonomien på de største igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter, som ledelsen har oplyst have i år:

Byggeri	Afholdt pr. 31.12	Budget	Økonomi	Tid	Kvalitet	Bemærkninger
Bispehaven, Tryghedsrenovering, afd. 6	322.100.000	339.800.000	●	●	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Bispehaven, helhedsplanen, afd. 6	39.400.000	476.500.000	●	●	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Storbylandsby, helhedsplan, afd. 28	59.000.000	53.400.000	●	●	●	Den anslåede overskridelse af budgettet udgør 12-15 mio. kr.
Journalisthøjskolen, helhedsplan	417.000.000	209.300.000	●	●	●	Den anslåede overskridelse af budgettet udgør mere end 50 mio. kr.

Vi har påset, at der foreligger godkendelse på Skema B og/eller øvrige tilsagn. Endvidere har vi gennemgået budgettal samt økonomien pr. 31/12-2022. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

# Gennemgang af advokatbreve, referat fra styringsdialog og LBFs regnskabskontrol

## Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at boligorganisationen har forpligtelser, der ikke fremgår af regnskaberne.

Vi har indhentet udtalelse fra advokat omkring igangværende sager samt gennemgået breve fra LBFs regnskabskontrol og tilsynsførende kommune.

## Konklusion

Der har ikke været identificeret nogle truende eller verserende sager mod boligorganisationen.

## Advokatbreve, styringsdialog og regnskabskontrol

I forbindelse med statusrevisionen har vi indhentet og gennemgået advokatbreve fra nedenstående advokatfirmaer, som ledelsen har oplyst at have anvendt i løbet af dette regnskabsår:

- Holst Advokatpartnerselskab
- Clemens Advokatpartnerselskab

På baggrund af vores gennemgang af de modtagne advokatbreve skal vi gøre ledelsen opmærksom på, at den tidligere organisationsbestyrelse i Østjysk Bolig (den bestyrelse, der sad i 2017) er blevet sagsøgt af Østjysk Bolig.

Sagen er anlagt efter krav fra Landsbyggefonden, som via deres såkaldte garantiordning har understøttet Østjysk Boligs 39 afdelinger økonomisk i forbindelse med svindelsagen. De penge har Landsbyggefonden en forpligtelse til at hente hos de parter, der har et muligt ansvar for, at Østjysk Bolig i forbindelse med svindelsagen har lidt et tab. Et eventuelt erstatningsbeløb vil blive udlignet i de beløb, som Landsbyggefonden har udbetalt til Østjysk Bolig.

Den tidligere organisationsbestyrelse vil formentlig kunne gøre brug af deres bestyrelsesansvarsforsikring, hvis det vurderes, at der er et erstatningsansvar.

Bestyrelsen kunne have undgået at blive stævnet, hvis de havde indvilliget i at forlænge de aftaler, der er indgået om at suspendere forældelsen af de mulige krav mod dem. Det har de imidlertid ikke ønsket.

Derudover er der ikke identificeret flere truende eller verserende sager mod boligorganisationen, der er af væsentlig økonomisk karakter.

Vi har fået oplyst, at der ikke er modtaget brev fra Landsbyggefonden (LBF) vedrørende regnskabs gennemgangen af årsregnskaberne for 2022. Lignende har vi konstateret i andre boligorganisationer. Samtidig har vi gennemgået referatet fra kommunen vedrørende styringsdialogen. Af referatet fremgår, at kommunen er opmærksom på boligorganisationens spinkle økonomiske grundlag

## Fortsat drift

# Forventet udvikling i dispositionsfonden

### Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

### Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med den fremtidige udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

### Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

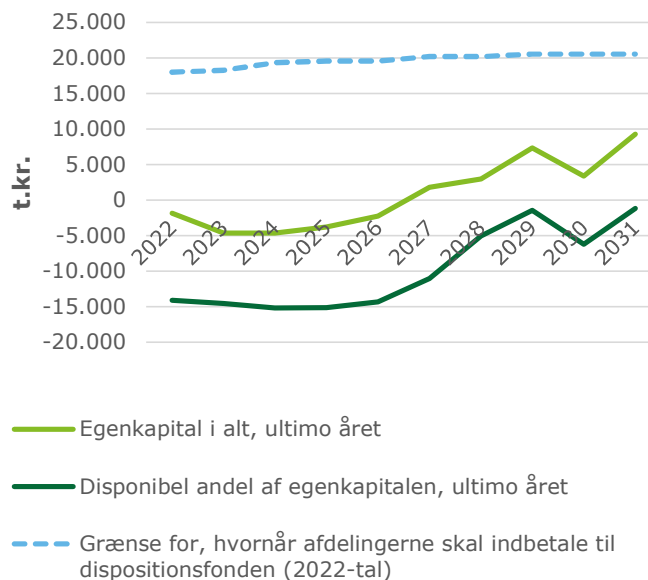
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at boligorganisationens forventning til udviklingen i dispositionsfonden er realistisk.

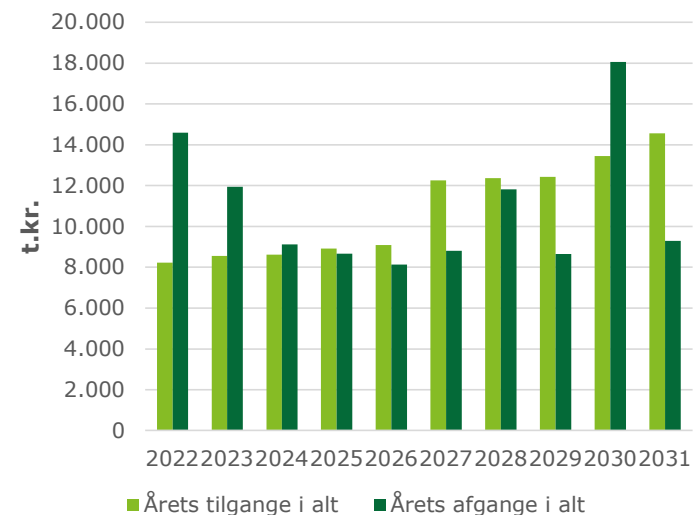
Den faktiske udvikling vil sandsynligvis afvige fra den forventede udvikling, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder helt som forventet.

### Forventet udvikling i dispositionsfonden

Boligorganisationens ledelse har opgjort forventede tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden og forventede indbetalinger af udamortiserede låns ydelser til boligorganisationens dispositionsfond frem til 2031. Vi har med udgangspunkt heri udarbejdet nedenstående oversigt, der viser den forventede udvikling i dispositionsfonden.



Til- og afgang i perioden frem til 2031 kan specificeres således:



Tilgange består af ydelser vedrørende afviklede prioriteter (netto), A- og G-indskud (netto), afdelingernes bidrag samt. Tilgangene stiger i 2027 og fremadrettet grundet LBF-støtte og øgede ydelser til udamortiserede lån.

Afgang består af tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Tilskuddene til afdelingerne forventes at være på et lavere niveau fra 2024 og frem.

# Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

## Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Revision af almennyttige boligorganisationer er underlagt standarderne for offentlig revision (SOR), hvilket betyder at vi skal foretage juridisk-kritisk revision (SOR 6) og forvaltningsrevision (SOR 7).

Standarderne har til formål at sikre en ensartet revision på det offentlige område på tværs af forskellige offentlige institutioner.

SOR er målrettet den offentlige sektor og skal derfor anvendes på boligorganisationer i det omfang, det er muligt.

Revisionen af de pligtige plamtemaer i henhold til SOR skal gennemføres efter en rotationsplan, således at de pligtige områder er dækket over en 5-årig periode.

Vi har udarbejdet rotationsplan og har på den baggrund gennemgået et antal områder ved dette års revision.

Rotationsplan fremgår på næste side.





# Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

	Relevante plantemaer	Emner	Tidspunkt for gennemgang		
			Tidligere år	2022	Fremtidige år
Revisionen af de pligtige plantemaer i henhold til SOR gennemføres efter en rotationsplan, således at de pligtige områder er dækket over aftaleperioden. I forhold til rotationsplanen er følgende lovpligtige plantemaer udvalgt: <u>Forvaltningsrevision</u> •Aktivitets- og ressourcestyring •Styring af offentlige indkøb •Mål- og resultatstyring •Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter •Almen lovgivning  <u>Juridisk-kritisk revision:</u> •Gennemførelse af indkøb •Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner •Almen lovgivning •	Gennemførelse af indkøb (SOR 6) og Styring af offentlige indkøb (SOR 7)	•Godkendelsesprocedurer •Udbud	2021	X X	2023
	Løn og ansættelsesmæssige dispositioner (SOR 6)	•Lønindberetning •Løn til ledelse	2021	X X	2023
	Aktivitets- og ressourcestyring (SOR 7)	•Notat om forvaltningsrevision •Egenkontrol	2021	X X	2023
	Mål- og resultatstyring (SOR 7)	•Økonomistyring	20201	X	2023
	Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter (SOR 7)	•Risikovurdering af større byggesager	2021	X	2023
	Almen lovgivning (SOR 6 og 7)	•Bidrag til arbejdskapital og dispositionsfond •Tilskud og udlån fra dispositionsfond •Udlån fra dispositionsfond •Afdelinger, der er ældre end 1. april 1975 ift. indeksregulering af indskud •Korrektion vedrørende tidligere år •Vedligeholdelsesplaner lever ikke op til gældende lovgivning •Over-/underfinansiering •Bundne reserver •Renter på mellemregning afspejler gennemsnitligt afkast	2021	X	2024
			2021	X	2023
2021			X	2023	
2021			X	2023	
2021			X	2024	
2018			X	2025	
2021			X	2024	
2021	X	2023			
2019	X	2024			

# Juridisk kritisk revision

## Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud



### Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, hvis opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.

### Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med afvikling af opsamlede underskud.

### Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om afvikling af opsamlede underskud.

### Konklusion

Vi er enige i den anvendte praksis for afvikling af opsamlede underskud, og vi har ikke identificeret ikke-korrigerede fejl.

### Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

Afdelingerne, som er vist til højre, har væsentlige opsamlede underskud. (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).

Vi har drøftet afdelingernes opsamlede underskud med boligorganisationens ledelse, der har oplyst, at underskuddene afvikles over maksimalt 10 år ved stram omkostningsstyring.

Endvidere har boligorganisationens ledelse oplyst, at bestyrelse og administrator er i løbende dialog om afdelingen. Vi har fået oplyst, at afdelingen som udgangspunkt selv skal forsøge at afvikle underskuddene i henhold til reglerne herom, det vil sige maksimalt tre år, dog med mulighed for forlængelse i op til 10 år.

t.kr.	Årets resultat 2022	Opsamlet resultat 31.12.2022
Afd. 4, Børnehaven Ryhaven	(74)	(132)
Afd. 13, Wilstersgade	(22)	(59)
Afd. 80, Jægergårdsvej	53	(36)
Afd. 81, Hovedgaden	51	(47)
Afd. 86, Søkildevej	(17)	(47)

# Juridisk kritisk revision

## Tilskud fra dispositionsfonden

### Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

### Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

### Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

### Konklusion

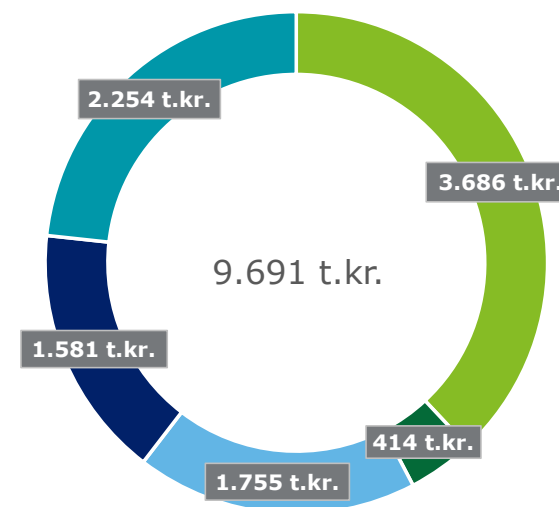
Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

### Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i år ydet tilskud for i alt. 9.691 t.kr. netto (2021: 7.225 t.kr.). Tilskuddene fordeler sig som vist til højre.

Tilskud fra dispositionsfonden er hovedsageligt givet til tab ved fraflytninger samt lejeledighed. Vi henviser i øvrigt til oversigterne over tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger.

Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.



- Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflyttere
- Huslejestøtte afd. 3
- Huslejestøtte afd. 6
- Tilskud vedrørende afd. 3
- Tilskud til vandskade afd. 21

# Juridisk kritisk revision

## Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

### Risiko

Der er risiko for, at boligorganisationens vedligeholdelsesplaner ikke har en planlægningshorisont i overensstemmelse med lovgivningen, at henlæggelser ikke foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne og at boligorganisationen ikke er tilstrækkeligt forberedt i forhold til ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at

- Vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen
- Henlæggelserne foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne
- Boligorganisationen er tilstrækkelig forberedt til ekstern granskning
- Granskningsfirma er udpeget, men resultatet af granskningen kendes endnu ikke

### Krav til vedligeholdelsesplanernes længde

Kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes mindsteperiode skærpes de kommende år. Der gælder følgende krav til mindsteperioder:

- Pr. 1.1.2022 skal planen omfatte mindst 25 år
- Pr. 1.1.2024 skal planen omfatte mindst 30 år

Beløbsstørrelserne i vedligeholdelsesplanerne fastsættes efter en vurdering af bygningsdelenes og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Der skal hvert år henlægges i overensstemmelse med vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne.

### Henlæggelser efter vedligeholdelsesplaner

Vi har foretaget kontrol af, hvorvidt henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne.

Ved denne gennemgang har vi samtidig konstateret, at der ved budgetafregning tages højde for vedligeholdelsesplanerne.

# Juridisk kritisk revision

## Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser, fortsat

---

### Ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner

Fra 2022 skal der være gennemført en granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne. Granskningen skal være foretaget af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om planerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Der eksterne granskning skal herefter foretages mindst hvert 5. år.

Det anbefales generelt, at der som forberedelse til den lovpligtige eksterne granskning foretages en nøje gennemgang af de enkelte vedligeholdelsesplaner (intern granskning).

Den interne granskning kan foretages på flere måder, men flere boligorganisationer anvender et værktøj udviklet af BL. Den interne granskning kan bruges til at sikre, at afdelingernes henlæggelser stemmer overens med bygningernes tilstand.

Det er hensigten, at resultaterne af den eksterne granskning opsamles i et administrativt register under Landsbyggefonden.

Vi har drøftet forholdet med ledelsen, der oplyser, at boligorganisationen er godt forberedt til ekstern granskning. Der er ikke foretaget en egentlig intern granskning, men vedligeholdelsesplanerne bliver årligt vurderet og ajourført.

---

### Resultat af ekstern granskning

Granskning er ifølge det oplyste igangsat, men granskningen er endnu ikke afsluttet. Derfor kendes resultatet fra den eksterne granskning endnu ikke.

Det forventes, at LBF offentliggør de første granskningsresultater i 2023 – og man kender endnu ikke tidsplanen for alle boligorganisationer.

# Juridisk kritisk revision

## Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser (fortsat)



Vi har sammenholdt Østjysk Boligadministration med 20 lignende organisationer ved hjælp af tvillingeværktøjet for konto 115, 116, 120 og 401

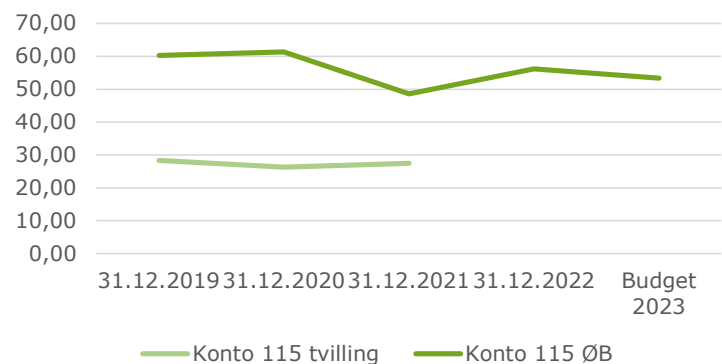
### Grafer

De 4 grafer til højre illustrerer det årlige forbrug pr. kvadratmeter til almindelig vedligeholdelse (konto 115) sammenlignet med 20 tilsvarende bolig-organisationer samt de årlige henlæggelser pr. kvadratmeter (konto 120), det årlige forbrug af henlæggelse (konto 116) og opsamlede henlæggelse pr. kvadratmeter (konto 401).

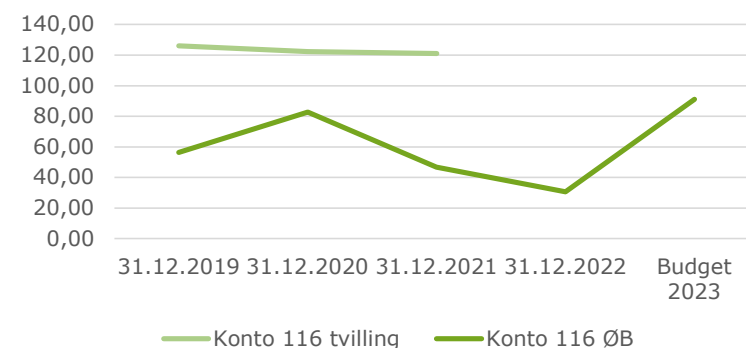
### Granskning

Med henblik på at undgå pludselige lejestigninger ved større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder skal boligorganisationen foretage henlæggelser i fornødent omfang til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne. Den eksterne granskning af vedligeholdelsesplanerne skal afdække, om der er henlagt tilstrækkelige midler til vedligeholdelse.

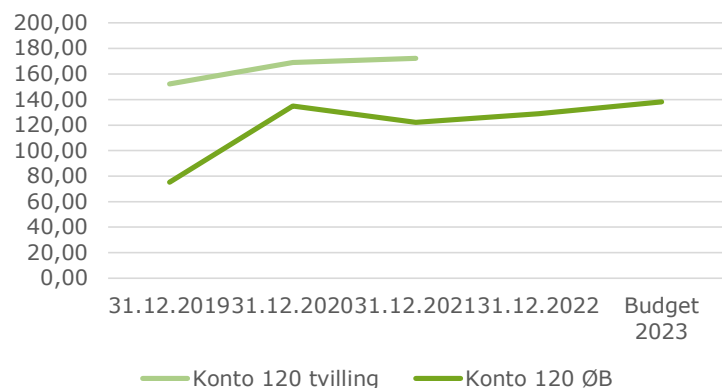
#### Almindelig vedligeholdelse (115)



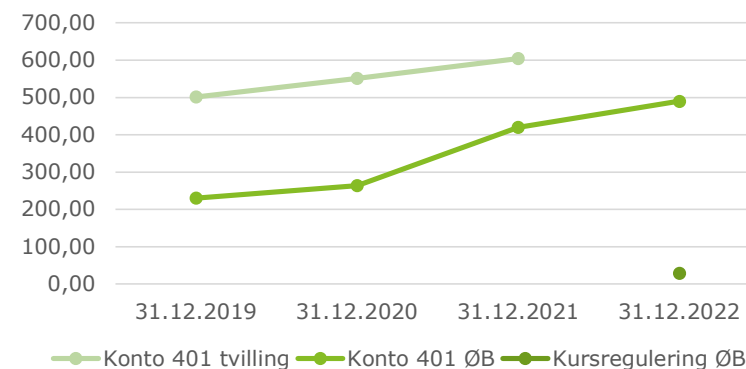
#### Forbrug af henlæggelser (116)



#### Årets henlæggelser (120)



#### Opsamlet henlæggelser (401)



# Personaleforhold

## Uddybende oplysninger om centrale forhold for revisionen

### Risiko

Er der risiko for, at der udbetales forkert løn til boligorganisationens medarbejdere?

### Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om udviklingen i lønningerne samt fordelingen heraf.

### Konklusion

Vi har drøftet udviklingen i lønningerne med boligorganisationens ledelse. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger, da der ikke forekommer usædvanlige udsving i lønningerne.

### Vores revisionsmæssige reaktion og væsentlige observationer

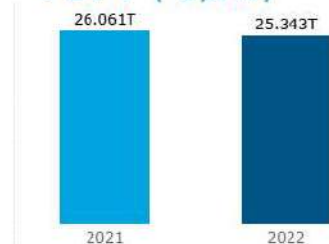
Vi har i forbindelse med vores revision indhentet boligorganisationens indberetning til eIndkomst, hvilket har gjort det muligt for os at lave en analyse af boligorganisationens lønomkostninger, pension og tillæg. Dette har gjort det muligt at inddele personaleomkostninger i subpopulationer og risikorette revisionen.

### Fordeling af lønomkostning

Den samlede løn er faldet ift. 2021 og udgør 25.343 t.kr. mod 26.061 t.kr. Faldet kan primært henføres til færre ansatte.

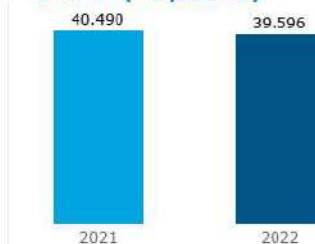
Ændring samlet løn  
Ændring ift. 2021

-717T (-2,8%)

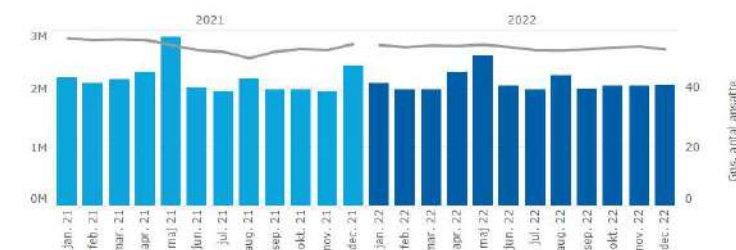


Ændring gns. Månedsløn

-894 (-2,21%)



Fordelingen af boligorganisationens lønomkostning ligger stabilt henover perioderne, dog med undtagelse af maj og august, hvor der sker udbetaling af ferietillæg.



Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.



# Underskriftsside

Fremlagt på hovedbestyrelsesmødet den 16. maj 2022

---

## **Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

Aarhus, 16. maj 2023

---

Peter Mølkjær  
Statsautoriseret revisor

---

Lars Jørgen Viskum Madsen  
Registreret revisor

---

## **Organisationsbestyrelse**

---

Palle Adamsen  
Formand

---

Henrik Ricken

---

Mette Møllerhøj





### **Om Deloitte**

Deloitte leverer ydelser indenfor revision, consulting, financial advisory, risikostyring, skat og dertil knyttede ydelser til både offentlige og private kunder i en lang række brancher. Deloitte betjener fire ud af fem virksomheder på listen over verdens største selskaber, Fortune Global 500®, gennem et globalt forbundet netværk af medlemsfirmaer i over 150 lande, der leverer kompetencer og viden i verdensklasse og service af høj kvalitet til at håndtere kundernes mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Vil du vide mere om, hvordan Deloittes omkring 264.000 medarbejdere gør en forskel, der betyder noget, så besøg os på Facebook, LinkedIn eller Twitter.

### **Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

Deloitte er en betegnelse for en eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. DTTL (der også omtales som "Deloitte Global") og alle dets medlemsfirmaer udgør separate og uafhængige juridiske enheder. DTTL leverer ikke ydelser til kunderne. Vi henviser til [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for nærmere oplysninger.

© 2023 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Bilag 1 - Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter
Afdeling 1, Præstehaven	161	4%	0	0%	185	5%	-17	0%
Afdeling 2, Præstehaven	239	3%	0	0%	25	0%	292	4%
Afdeling 3, Ryhaven	675	6%	0	0%	130	1%	646	6%
Afdeling 4, Børnehaven Ryhaven	(74)	-50%	0	0%	0	0%	-132	-89%
Afdeling 5, Rosengården	210	4%	0	0%	6	0%	253	4%
Afdeling 6, Bispehaven	3.042	5%	112	0%	1.201	2%	-664	-1%
Afdeling 7, Børnehaven Borreparken	12	10%	0	0%	0	0%	25	20%
Afdeling 8, Børnehuset Rosenvænget	117	19%	0	0%	0	0%	322	53%
Afdeling 9, Rønnehegnet	(498)	-3%	9	0%	228	1%	-665	-4%
Afdeling 10, Neptunvej	53	5%	47	5%	0	0%	86	8%
Afdeling 11, Holbergsgade	108	9%	0	0%	0	0%	119	10%
Afdeling 12, Bymosevej	61	1%	3	0%	19	0%	328	8%
Afdeling 13, Wilstersgade	(22)	-5%	0	0%	0	0%	-59	-12%
Afdeling 14, Tuestensvej	(78)	-4%	0	0%	0	0%	-63	-3%
Afdeling 15, Stavnsvej	(46)	-1%	376	6%	2	0%	121	2%
Afdeling 16, Rytoften/Ryhavedvej	(95)	-2%	365	7%	54	1%	-46	-1%
Afdeling 17, Atriumhuset	73	1%	559	8%	35	1%	-173	-3%
Afdeling 19, Skødstrup	(73)	-2%	0	0%	216	6%	-52	-1%
Afdeling 20, Marienlyst	237	10%	0	0%	0	0%	75	3%
Afdeling 21, Mårslet	42	-1%	7	0%	0	0%	-147	-2%
Afdeling 22, Bjørnholms Allé	83	6%	0	0%	3	0%	45	4%
Afdeling 23, Norsgade/Vestergade	17	0%	6	0%	0	0%	-163	-3%
Afdeling 25, Gøteborg Allé	135	3%	20	0%	13	0%	86	2%
Afdeling 26, Ryhaven	(11)	0%	0	0%	0	0%	28	1%

## Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen, fortsat

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter
Afdeling 71, Mågevej	55	9%	0	0%	0	0%	50	8%
Afdeling 73, Mågevej	21	5%	0	0%	0	0%	10	2%
Afdeling 74, Ny Kirkevej/Isagervej/Siimvej	2	0%	0	0%	0	0%	-7	-1%
Afdeling 75, Ny kirkevej	38	6%	3	0%	0	0%	-15	-2%
Afdeling 76, Skansehøj	32	5%	13	2%	0	0%	-5	-1%
Afdeling 77, Søkildevej	(18)	-3%	0	0%	119	20%	-34	-6%
Afdeling 78, Isagervej	188	3%	0	0%	57	1%	408	7%
Afdeling 80, Jægergårdsvej	53	19%	0	0%	25	9%	-36	-13%
Afdeling 81, Hovedgaden	51	11%	0	0%	0	0%	-47	-10%
Afdeling 82, Skanseparken	5	0%	0	0%	7	1%	-96	-10%
Afdeling 83, Skanseparken	96	7%	0	0%	0	0%	-67	-5%
Afdeling 84, Stadionalle	(20)	-5%	0	0%	0	0%	-26	-7%
Afdeling 85, Moselunden	183	4%	0	0%	0	0%	-238	-5%
Afdeling 86, Søkildevej	(17)	-5%	0	0%	0	0%	-47	-15%
Afdeling 87, Gerstedvej	22	4%	0	0%	0	0%	9	1%
Afdeling 88, Skæphøj	(30)	-1%	0	0%	0	0%	11	0%
Afdeling 89, Kildebjerg	(71)	-1%	0	0%	0	0%	-54	-1%
Afdeling 90, Hjarsbækvej	(111)	-3%	0	0%	86	3%	-88	-3%

**ØSTJYSK BOLIGADMINISTRATION**

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for boligorganisationen med tilhørende afdeling 1-90 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

BOLIGORGANISATIONEN		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
Navn:	Østjysk Boligadministration	Navn:	Aarhus Kommune
Adresse:	Søren Frichs Vej 25 8000 Aarhus C	Adresse:	Rådhuset, Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon:	86 15 66 88	Telefon:	89 40 20 00

	<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 garantforpligtelser (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
	<b>AFDELINGERNE</b>	Note	Ja	Nej
9	Er der afdelinger:			
9a	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevende 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 anskaffelsestotal (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

**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 mill.

**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.

**ØSTJYSK BOLIGADMINISTRATION**

**Spørgeskema vedrørende årsregnskab for boligorganisationen med tilhørende afdeling 1-90 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.**

---

**DIREKTØRENS PÅTEGNING:**

Aarhus, den 8. maj 2023

Mariane Toft-Dallgaard  
Direktør

---

**BESTYRELSENS PÅTEGNING:**

Aarhus, den 8. maj 2023

Palle Adamsen  
Formand

Henrik Ricken  
Næstformand

Mette Møllerhøj

---

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til øverste myndighed i Østjysk Bolig

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Østjysk Bolig for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

### Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

### Det udførte arbejde

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorerers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 16.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne18495

	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, regnskabsmæssig assistance	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 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
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed				
	2.916	2.919	2.820	2916
Serviceareal BHV	0	0	0	0
Bjørnholms alle etape 2	0	0	0	0
Journalisthøjskolen Ungdomsb	0	0	0	0
Journalisthøjskolen Fam.Bolig	0	0	0	0
Halm Stadegade Storbylandsby II	3	20	0	3
Gøteborg Alle etape 2	0	0	0	0
Tryghedsrenovering Bispehaven	0	0	0	0
Nedrivning Bispehaven	0	-119	-191	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	0
Antal lejemål	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>	
<b>Manglende indtægt / besparelse for samme adm.bidrag</b>	<b>1.524.737,78</b>	<b>946.518,42</b>		



501 BESTYRELSESUDGIFTER		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
501 100	Honorar til formand	30.000	30.000	30.000	112.975
501 110	Kontorh/tlf. bestyr.	17.000	17.000	17.000	0
<b>BESTYRELSESUDGIFTER I ALT</b>		<b>47.000</b>	<b>47.000</b>	<b>47.000</b>	<b>112.975</b>

502 MØDEUDGIFTER MV:		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
502 100	Mødeudgifter:	260.000	100.000	100.000	0
	<b>Kursusudgifter:</b>				
502 210	Bestyrelse	10.000	40.000	40.000	100.000
502 220	Afdelingsbestyrelse	50.000	20.000	20.000	120.000
502 230	Weekendkursus (personale)	35.000	35.000	35.000	0
	<b>Kursusudgifter i alt</b>	<b>95.000</b>	<b>95.000</b>	<b>95.000</b>	<b>220.000</b>
	<b>Repræsten/rejser:</b>				
502 307	Gaver	45.000	25.000	25.000	0
502 310	Kursus etc. bestyrelse	10.000	150.000	150.000	0
502 325	Julefrokost bestyrelse	20.000	15.000	15.000	10.000
502 330	Julefrokost medarbejder samt julehygge	16.000	15.000	15.000	20.000
502 331	Sociale arrangementer	20.000	20.000	20.000	0
502 340	Julegaver	20.000	20.000	20.000	0
	<b>Repræsten/rejser i alt</b>	<b>131.000</b>	<b>245.000</b>	<b>245.000</b>	<b>30.000</b>
502 400	<b>Kontingenter:</b>				
	Kontingenter	200.000	160.000	160.000	0
	<b>Kontingenter i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	<b>0</b>
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>686.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>250.000</b>

511 PERSONALEUDGIFTER:		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
511 000	Personaleudgifter mv. i alt	12.432.345	12.643.695	12.071.780	0
511 400	Konsulentassistance	45.000	45.000	45.000	0
<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>12.477.345</b>	<b>12.688.695</b>	<b>12.116.780</b>	<b>0</b>

513 KONTORHOLDSUDGIFTER		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
	<b>Diverse:</b>				
513 010	Telefon - forbrug/abonnement	42.000	70.000	60.000	0
513 011	Serviceaft. Telefonanlæg/hjertestarter	64.000	1.000	1.000	0
513 014	Telefon - ændring/rep. Telefonanlæg	15.000	0	0	0
513 015	Telefon - tilbehør/telefoner	40.000	50.000	30.000	0
	<b>Telefon i alt</b>	<b>161.000</b>	<b>121.000</b>	<b>91.000</b>	<b>0</b>
513 111	Brevpapir/kuverter	15.000	15.000	15.000	0
513 115	Kopipapir/farvet papir	20.000	15.000	15.000	0
513 122	Toner m.v.	20.000	15.000	15.000	0
513 190	CPR-online	6.000	5.000	5.000	0
513 192	Diverse Kontorartikler	15.000	15.000	15.000	0
513 210	Porto	45.000	35.000	40.000	0
513 211	Check/giro	0	0	0	0
513 220	Aviser/blade/bøger	45.000	20.000	30.000	0
513 230	Kopimaskine	25.000	20.000	20.000	0

513 232	Flexur/timemap	12.500	0	0	0
513 240	Kantineudgifter	25.000	25.000	15.000	0
513 250	Kørsel/taxi	120.000	100.000	75.000	0
513 251	Vores Blad	60.000	60.000	60.000	0
513 260	Gebyr husleje	200.000	200.000	200.000	0
513 261	Fællesopnotering	320.000	320.000	320.000	0
513 262	AARHUSbolig.dk	180.000	200.000	260.000	0
513 264	Gebyr løn	12.000	13.000	13.000	0
513 265	Diverse gebyr (banken overførsel)	10.000		5.000	0
513 266	Diverse gebyrer andre	1.000	1.000	1.000	0
513 268	Vaskekort	50.000	35.000	0	0
513 269	Kort Gebyr	5.000	5.000	1.000	0
513 270	Forsikring EDB	0	0	0	0
513 280	Juridisk Assistance	140.000	140.000	200.000	0
513 290	Diverse	20.000	15.000	15.000	0
513 291	Diverse indkøb kontor planteservice	1.000	1.000	0	0
513 292	Marketing	40.000	0	0	0
	<b>Diverse i alt:</b>	<b>1.387.500</b>	<b>1.255.000</b>	<b>1.320.000</b>	<b>0</b>
	<b>IT:</b>				
513 310	Hjemmearbejdsplads	25.000	35.000	15.000	0
513 311	Internet bestyrelse	25.000	35.000	25.000	0
513 312	Ipad/iPhone bestyrelse	40.000	50.000	50.000	0
513 320	Hjemmeside Præstehaven	80.000	80.000	60.000	0
513 330	KTP	900.000	1.200.000	1.300.000	0
513 331	PowerBI	0	0	0	0
513 332	KTP Powerserver hosting	0	0	0	0
513 335	IBM	0	0	0	0
513 340	Internet kontor	8.000	8.000	8.000	0
513 350	GLN-lokationsnr	9.000	9.000	10.000	0
513 351	EDI	13.000	13.000	13.000	0
513 352	SMS beskedservice	25.000	25.000	30.000	0
513 353	Isyn	0	0	0	0
513 354	Digital underskrift (PENEO)	4.200	4.200	4.200	0
513 355	BlueGarden - Multiløn	125.000	140.000	125.000	0
513 360	Rushfiles	35.000	45.000	0	0
513 360	Serviceaftale Genia	0	0	0	0
513 361	Diverse EDB	100.000	250.000	200.000	0
	<b>IT i alt:</b>	<b>1.389.200</b>	<b>1.894.200</b>	<b>1.840.200</b>	<b>0</b>
	<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>	<b>2.937.700</b>	<b>3.270.200</b>	<b>3.251.200</b>	<b>0</b>

Telefon og EDB	1.568.700	2.020.200	1.936.200	0
Kontorartikler/kopimaskine m.m.	185.000	135.000	150.000	0
AARHUSbolig.dk og gebyrer	728.000	739.000	800.000	0
Diverse	456.000	376.000	365.000	0
	<b>2.937.700</b>	<b>3.270.200</b>	<b>3.251.200</b>	<b>0</b>

#### 514 LOKALEUDGIFTER:

		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
514 200	Husleje, Århus	1.316.000	1.316.000	1.300.000	0
514 900	Fællesudgifter Århus	270.000	270.000	270.000	0
514 400	Ei, Århus	79.000	70.000	70.000	0

514 500	Varmeforbrug, Århus	65.000	60.000	60.000	0
514 550	Leje af parkeringspladser Aarhus	77.000	75.000	75.000	0
514 600	Forsikringer/alarm, Århus	10.000	7.000	7.000	0
514 700	Vedligeholdelse på kontor	100.000	100.000	75.000	0
514 800	Rengøring , Århus	225.000	225.000	225.000	0
514 810	Rengøring art./toiletpapir m.m.	10.000	20.000	20.000	0
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>2.152.000</b>	<b>2.143.000</b>	<b>2.102.000</b>	<b>0</b>

<b>515 AFSKRIVNINGER:</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
	Afskrivning EDB	350.000	175.000	150.000	0
	Afskrivning bil	0	0	0	0
	Afskrivning inventar	270.000	315.000	330.000	0
515 000	<b>Afskrivninger EDB, inventar og firmabil</b>	<b>620.000</b>	<b>490.000</b>	<b>480.000</b>	<b>0</b>

<b>516 SÆRLIGE AKTIVITETER:</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
516 010	Bispehaven				
516 170	HHV resultat				
<b>SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>521 REVISION:</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
521 000	Revision	480.000	485.000	550.000	450.000

<b>531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
531 100	Afdeling 13				
531 100	Afdeling 21	38.000	38.000	32.500	32.500

<b>532 RENTE UDGIFTER</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
532 100	Afdelingerne	710.263	0	0	0
532 150	Andre renteudgifter	2.000	2.000	2.000	0
	Dispositionsfond	0	0	0	0
532 400	Kurtage obligationer Sirius	0	0	0	0
532 401	Urealiseret kurstab	0	0	0	0
532 402	Realiseret kurstab	0	0	0	0
532 403	Kurtage obligationer spar Nord	0	0	0	0
532 404	Kurtage Nykredit	0	0	0	0
532 405	Renteudgifter obligationer	0	0	0	0
532 406	Kurtage Århus Lokal Bank	0	0	0	0
532 450	Renteudgifter bank	150.000	100.000	100.000	0
532 900	Renter af trækningsret	0	0	0	0
532 600	Renteudgifter i øvrigt	0	0	0	0
	Urealiseret kurstab	0	0	0	0
<b>RENTER I ALT</b>		<b>862.263</b>	<b>102.000</b>	<b>102.000</b>	<b>0</b>

<b>533 Henlæggelse til dispositionsfonden</b>					
		<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
533 052	Indbetalinger til Landsbyggefonden	3.200.000	3.100.000	3.350.000	3.376.000
533.100	Afd. Udadmortiseret lån	900.000	900.000	900.000	890.000
533.100	Ovf. Til landsbyggefonden				
533.200	Afd. Indbetaling til disp.fonden	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.690.000

533.250	Afd. Indbetaling til arbejdskapital	477.262	483.848	483.848	477.000
533.300	Pligmæssige bidrag	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.252.000
533.400	Nybyggerifonden	1.200.000	1.400.000	1.500.000	1.525.000
	Henlæggelse til dispositionsfonden	8.677.262	8.783.848	9.133.848	9.210.000

<b>601 EKSTERNE FORETAGENDER:</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
601 100	Egne afdelinger i drift				
601 100	ØJB viderfakturering inspektør	0	0	0	0
601 110	ØJB viderfakturering inspektør	0	0	0	0
601 101	Honorar FO Ordning	0	0	0	0
601 101	Administrationsbidrag afd.6	0	0	0	0
601 102	Tillægsydelse	0	60.000	60.000	0
601 103	Tilgang nye lejemål	130.000	0	0	0
<b>EKSTERNE FORETAGENDER I ALT</b>		<b>130.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>

<b>601 Sideaktiviteter</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
601 305	Adm.bidrag Serviceafdelingen	470.000	465.000	0	0
601 311	Gårdlauget	6.000	6.000	6.000	0
601 320	Århus Kommune	110.000	105.000	110.000	0
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>586.000</b>	<b>576.000</b>	<b>116.000</b>	<b>0</b>

<b>602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
602 100	Boligsociale aktiviteter i afd. 6	0	0	0	0
602 200	Restancegebyr	190.000	170.000	200.000	0
602 300	Vaskekort	12.000	12.000	12.000	0
602 400	Antenneregnskab	20.000	22.000	24.000	0
602 500	Rykkergebyr fraflytter	12.000	12.000	15.000	0
602 700	Forbrugsregnskaber fraflytter	220.000	220.000	300.000	0
602 701	Forbrugsregnskaber	1.125.000	1.195.000	1.200.000	0
602 710	AARHUSbolig.dk	590.000	590.000	590.000	0
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>2.169.000</b>	<b>2.221.000</b>	<b>2.341.000</b>	<b>0</b>

<b>603 RENTEINDTÆGTER</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
603 100	Forbedringsarbejde -køkken/bad	100.000	0	0	0
603 101	Forbedringsarbejde - afdelinger	30.000	0	0	0
603 110	Byggesager	150.000	100.000	100.000	0
603 112	Urealiseret kursgevinster	0	0	0	0
603 120	Renter vaskemaskiner	0	0	0	0
603 121	Renter opvaskemaskine	0	0	0	0
603 122	Renter tørretrumbler	0	0	0	0
603 150	Andre renteindtægter ØJB	3.000	2.000	2.000	0
603 130	Nybyggeri	0	0	0	0
603 200	Renter bankbeholdning	0	0	0	0
603 300	Renter obligationer	537.263	0	0	0
603 301	Renter afkastkonti	0	0	0	0
603 302	Renter obligationsbeholdning	0	0	0	0
603 310	Kursgevinster obligationer	0	0	0	0
603 600	Rabatter	0	0	0	0
603 610	Diverse renteindtægter/serviceafdeling	50.000	20.000	0	0
603 900	Renter trækningsret	0	0	0	0
	Urealiseret kursgevinster	0	0	0	0
<b>RENTER I ALT</b>		<b>870.263</b>	<b>122.000</b>	<b>102.000</b>	<b>0</b>

<b>604 Afdelingernes bidrag dispositionsfond</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
604 100	Afd. Udadmortiseret lån	4.100.000,00	4.000.000,00	4.250.000,00	4.266.000,00
604 100	Ovf. Til landsbyggefonden				
604 101	Afd. Indbetaling til disp.fonden	1.700.000,00	1.700.000,00	1.700.000,00	1.690.000,00
604 150	Afd. Indbetaling til arbejdskapital	477.262,37	483.847,57	483.847,57	477.000,00
604 300	Pligmæssigebidrag	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.252.000,00
604 400	Nybyggerifonden	1.200.000,00	1.400.000,00	1.500.000,00	1.525.000,00
<b>Afdelingernes bidrag dispositionsfond</b>		<b>8.677.262</b>	<b>8.783.848</b>	<b>9.133.848</b>	<b>9.210.000</b>

<b>605 Byggesagshonorar: (nybyggeri)</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
605 100	Byggesagshonorar	0	0	0	0
	Ungdomsbolig Jounalist Højskolen	500.000	501.100	546.000	0
	Familieboliger Jens Baggesens vej				
	Familieboliger Fragtmandscentralen				
	Halm Stadegade Storbyslandsbyen - familieboliger	121.000	129.500	0	0
	Ungdomsboliger Bjørnholms Alle Etape 2	200.000	0	0	0
	Skæring Skolevej	179.000	0	0	0
	Byggesagshonorar i alt	1.000.000	630.600	546.000	0

<b>606 Byggesagshonorar: (forbedringsarbejde)</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
606 100	Byggesagshonorar i alt	0	0	0	0
606 100	Tryghedsrenovering	500.000	474.896	0	0
	Udviklingsplan/Sekretariat	1.200.000	367.300	300.000	0
		0	0	0	0
	Byggesagshonorar i alt	1.700.000	842.196	300.000	0

<b>607 Diverse indtægter</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
607 000	Diverse indtægter	0	0	0	0
607 001	Gebyr FO	30.000	20.000	20.000	0
607 002	Adm. HHV	0	0	0	0
	Diverse indtægter i alt	30.000	20.000	20.000	0

<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>		Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
611 000	ØJB Opstart				

## VEDTÆGTSÆNDRING – FORSLAG OM ÆNDRING AF REGNSKABSÅR

Repræsentantskabsmødet 23. maj 2023

### Stillet af Østjysk Boligs organisationsbestyrelse

---

#### 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.**

#### Praktikken omkring et skifte:

Det første regnskabsår efter en ændring til 1/5-30/4 vil betyde et 16-måneders regnskab og budget det første år.

Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet vil derfor skulle godkende et regnskab for 1/1 2023 til 30/4 2024 i september 2024.

Organisationsbestyrelsen godkender budget for 1/5 2024 til 30/4 2025 efter 1. maj 2024.

Organisationsbestyrelsen, den 9. maj 2023

v/ Mariane Toft-Dallgaard