

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.: 0045		LBF-nr.: 006		Kommunenr.: 751	
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Østjysk Boligadministration		Bispehaven		Aarhus Kommune	
Søren Frichs Vej 25		Bispehavevej 7-127, Hasle Centervej 131-279		Rådhuspladsen 2	
8000 Aarhus C		8210 Aarhus V		8000 Aarhus C	
Telefon: 86 15 66 88		Telefon:		Telefon: 89 40 20 00	
Fax:		Fax:		Fax:	
E-postadresse:		E-postadresse:		E-postadresse:	
info@ojba.dk					
Hjemmeside:		Hjemmeside:			
www.ostjyskbolig.dk					
CVR-nr.: 39801019		CVR-nr.:			
		Status:	1 - Almindeligt driftsregnskab		

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		78.577	871	1	871
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		78.577	871	1	871
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	2.303	47		
	2	20.894	301		
	3	23.180	246		
	4	23.100	207		
	5	9.100	70		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		505	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	9
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		79.082	873		880

Matrikel nr. og tekst	16 p mf. Hasle By, Hasle
BBR-ejendomsnummer	30533

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	871	78.577		01-11-1970
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	819	72.649		
Boliger i tæt/lavt byggeri	52	5.928		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Nej		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

730,82

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2020

Forhøjelse pr. m² i kr.:

44,94

Forhøjelse pr. m² i %:

6,55

Forhøjelse i alt på årsbasis:

3.531.276

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	4.436.060	4.801	4.660
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.396.510	3.453	3.652
107	*	Vandafgift	2.278.797	500	450
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.859.633	1.563	1.688
110		Forsikringer	3.635.941	3.484	3.391
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.267.863	2.500	2.350
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	811.938	747	758
		Konto 111 i alt	3.079.801	3.247	3.108
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	4.208.160	4.208	4.208
		2. Dispositionsfond	507.760	508	513
		3. Arbejdskapitalen			145
		Konto 112 i alt	4.715.920	4.716	4.866
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	18.966.602	16.963	17.155
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	8.648.569	8.078	8.512
115	*	Almindelig vedligeholdelse	4.657.564	5.535	5.440
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	1.173.774	2.091	2.123
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	1.173.774	2.091	2.123
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	1.585.701	2.718	2.519

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	1.585.701	2.718	2.519
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	250.052	340	340
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	39.289	40	40
		Konto 118 i alt	289.341	380	380
119	*	Diverse udgifter	3.442.745	3.483	3.162
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	17.038.219	17.476	17.494
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	5.976.700	5.977	6.267
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)	1.300.000	1.300	1.000
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	2.044.296	2.044	2.044
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	250.000	250	250
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	9.570.996	9.571	9.561
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	50.011.877	48.811	48.870
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	411.684	674	676
		2. Renter m.v.	299.885		
		3. Administrationsbidrag	36.455		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud	89.362		
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	658.662	674	676
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	1.648.165	1.539	1.642
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	1.648.165	1.539	1.642
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	17.145.161	17.246	17.242
		2. Renter m.v.	793.458		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	916.336		
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.995.675		
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	16.859.280	17.246	17.242
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	22.243		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	22.243		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	1.150.972		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	292.160		
		3. Dækket af dispositionsfonden	858.812		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	58.502	53	58
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	58.502	53	58
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån	149.810		
		Konto 132 i alt	149.810		
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	97.767	98	335
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	97.767	98	335
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	19.938		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.492.124	19.610	19.953
139		UDGIFTER I ALT	69.504.001	68.421	68.823
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	69.504.001	68.421	68.823

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	61.027.270	60.906	62.130
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	412.189	389	412
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	84.980	102	102
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	61.524.439	61.397	62.644
202	*	Renter	291.460	583	58
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	250.485	225	300
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	8.413	25	25
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	62.074.797	62.230	63.027
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	6.189.868	6.190	5.796
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	600.505		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.790.373	6.190	5.796
209		INDTÆGTER I ALT	68.865.170	68.420	68.823
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	638.833		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	69.504.003	68.420	68.823

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	150.958.329	150.958
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2019	
		1. Kontant ejendomsværdi	644.000.000	
		2. Heraf grundværdi	158.848.200	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	20.222.273	20.222
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	171.180.602	171.180
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.438.324	15.253
	*	2. Bygningsrenovering m.v	577.307.516	529.988
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	8.885.000	8.885
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	2.930.927	2.931
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	8.500.500	8.501
	*	5. Andre driftsstøttelån	5.585.496	5.735
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	788.828.365	742.473
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	274.566	178
		2. Beboerindskud	358.150	3
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	86.716	739
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	2.211.977	2.611
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer		
		7. Forudbetalte udgifter	1.378.074	2.261
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	4.309.483	5.792
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	201.012	

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	36.231.957	37.392
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	40.742.452	43.184
310		AKTIVER I ALT	829.570.817	785.657

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.412.904	8.610
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	6.115.916	4.964
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	11.320.079	10.714
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	780.426	822
406	*	Andre henlæggelser	16.944.073	11.641
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	48.573.398	36.751
407	*	Opsamlet resultat	-1.449.623	-909
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	47.123.775	35.842
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	992.950	1.159
		BRF	1.968.560	2.296
		Realkredit Danmark	27.311.695	31.051
		LBF		101
Konto 408 i alt			30.273.205	34.607
409		Beboerindskud	6.563.350	6.563
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	134.344.048	130.010
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	171.180.603	171.180
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.372.491	7.732
		2. Bygningsrenovering m.v.	560.335.202	526.327
		Konto 413 i alt	567.707.693	534.059
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	6.099.725	5.931
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	6.099.725	5.931
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	8.885.000	8.885

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	2.930.927	2.931
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån	8.500.500	8.501
		5. Andre driftsstøttelån	5.585.496	5.735
		Konto 415 i alt	25.901.923	26.052
416	*	Anden langfristet gæld	6.145.534	6.151
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	777.035.478	743.373
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		335
421	*	Skyldige omkostninger	1.410.565	1.182
422		Mellemregning med fraflyttere	36.772	44
423	*	Deposita og forudbetalt leje	176.972	223
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.787.255	4.658
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	3.787.255	4.658
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	5.411.564	6.442
430		PASSIVER I ALT	829.570.817	785.657
		Eventualforpligtelser:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	770.617		
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefondens	446.976	550	517
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	-323.641	550	517
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	4.334.014	4.251	4.143
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	151.472		
101.3		Administrationsbidrag	274.215		
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefondens			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	4.759.701	4.251	4.143
		Nettokapitaludgifter i alt	4.436.060	4.801	4.660
107		VANDAFGIFT			
		Vandudgift	2.278.797	500	450
Konto 107 i alt			2.278.797	500	450

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Dagrenovation	1.271.828	1.078	1.203
		Anden renovation	587.805	485	485
		Konto 109 i alt	1.859.633	1.563	1.688
112.1		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	4.208.160	4.208	4.208
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	4.208.160	4.208	4.208
114		RENHOLDELSE			
		Løn ejendomsfunktionærer	6.063.980	5.582	5.966
		Snerydning/grønne områder	2.045.313	1.996	1.996
		Trappevask/vaskeri	539.276	500	550
		Konto 114 i alt	8.648.569	8.078	8.512
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	148.705	470	270
115.2		Bygning, klimaskærm	969.868	1.095	1.080
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.646.526	1.390	1.600
115.4		Bygning, fælles indvendig	105.440	100	60
115.5		Bygning, tekniske installationer	1.745.621	2.400	2.330
115.6		Materiel	41.404	80	100
		Konto 115 i alt	4.657.564	5.535	5.440
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	67.807	373	73
116.2		Bygning, klimaskærm			1.150
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	309.417		500
116.4		Bygning, fælles indvendig	2.599	900	
116.5		Bygning, tekniske installationer	793.951	818	400
116.6		Materiel			
		Konto 116 i alt	1.173.774	2.091	2.123
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Udgifter til vaskeri	250.052	340	340

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 118.1 i alt	250.052	340	340
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Udgifter til lokaler	39.289	40	40
		Konto 118.3 i alt	39.289	40	40
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	289.341	380	380
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	250.485	225	300
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	8.413	25	25
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	30.443	130	55
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Beboeraktiviteter	3.006.724	3.047	2.729
		Kontingent BL	119.562	119	122
		Telefon og EDB	2.457		
		Andre udgifter	314.002	317	311
		Konto 119 i alt	3.442.745	3.483	3.162
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	55,01		
		Samlet henlæggelse i alt	5.976.700	5.977	6.267
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	5.976.700	5.977	6.267
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2	16,44		
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	25,85		
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut	149.810		
		Andre driftsstøttelån i alt	149.810		
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	19.938		
		Konto 134 i alt	19.938		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
Konto 136 i alt					
202		RENTER			
		Forrentning af afdelingens mellemregning	190.929	530	
		Finansieringsordninger køkken og bad	58.502	53	58
		Øvrige renter	42.029		
		Konto 202 i alt	291.460	583	58
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring	6.189.868	6.190	5.796
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	6.189.868	6.190	5.796
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået på tidl. afskrevne fordringer	265.561		
		Diverse	334.944		
		Konto 206 i alt	600.505		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	150.958.329	150.958
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	150.958.329	150.958
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	15.253.551	15.379
		+ Forbedringsarbejder i året	1.203.472	1.857
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.457.023	17.236
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året	41.151	44
		Samlet indeksregulering ultimo	41.151	44
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	947.702	1.019
		Afskrivning	1.112.148	1.008
		Afdrag og afskrivning ultimo	2.059.850	2.027
		Bogført værdi ultimo	14.438.324	15.253
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	529.987.288	461.985
		+ Renoveringsarbejder i året	64.465.389	84.638
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	594.452.677	546.623
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	17.145.161	16.635
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	17.145.161	16.635
		Bogført værdi ultimo	577.307.516	529.988
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Landsbyggefonden	8.885.000	8.885
		Konto 304.1 i alt ultimo	8.885.000	8.885
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Landsbyggefonden	2.930.927	2.931
		Konto 304.2 i alt ultimo	2.930.927	2.931
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Nykredit, skanderb.kommune, BRF, RD	8.500.500	8.501
		Konto 304.4 i alt ultimo	8.500.500	8.501
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		LBF, Aarhus Kommune, RD, Nykredit, BRF	5.585.496	5.735
		Konto 304.5 i alt ultimo	5.585.496	5.735
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	274.566	178
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	274.566	178
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	86.716	739
		El		
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	86.716	739
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	2.211.977	2.611
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	2.211.977	2.611
		Heraf til inkasso		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	8.609.978	4.350
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	1.173.774	3.240
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	5.976.700	7.500
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	13.412.904	8.610
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	822.586	861
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	292.160	289
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	250.000	250
		Saldo ultimo	780.426	822
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	19.608.996	15.345
		- Forbrugt i året	2.664.923	3.704

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	16.944.073	11.641
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-908.557	-476
		- Årets underskud (konto 210)	638.833	713
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	97.767	280
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	-1.449.623	-909
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-1.449.623	-909
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen	-2.400.000	-2.400
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut	-1.185.496	-1.335
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden	-10.885.000	-10.885
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Lån i selskabet	6.145.534	6.151
		Konto 416 i alt	6.145.534	6.151
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt		
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Feriepengeforpligtigelse	76.508	51
		Diverse	1.334.057	1.131
		Konto 421 i alt	1.410.565	1.182
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	17.702	37
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Depositum	159.270	186
		Forudbetalinger i alt	176.972	223
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	3.710.430	4.602
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Gæld til kommunen og pension	76.825	56
		Konto 425 i alt	3.787.255	4.658

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Se påtegningen på organisationsregnskabet.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	30-11-2021
Underskrift (sign)	Se påtegningen på organisationsregnskabet.

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens øverste myndighed i Østjysk Bolig

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Østjysk Bolig, afd. 6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere 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 Østjysk Bolig i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter 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 overensstemmelse med lov om almene boliger og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens 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 hensigt at likvidere afdelingen, 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

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 til forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, som 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, som blandt andet er omtalt i advokatundersøgelsen, som er gennemført af Kromann Reumert og Deloitte dateret den 6. april 2021.

Kritiske bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision
Den økonomiske udvikling og de økonomiske udfordringer boligorganisationen står foran viser, at boligorganisationen har haft en utilstrækkelig økonomistyring af de midler og driften af afdelingen, som er omfattet af årsregnskabet. Samtidig har boligorganisationen ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og notat om egenkontrol i 2020.

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

By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	30-11-2021
Underskrift/-er (sign)	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33 96 35 56 Peter Mølkjær Lars Jørgen Viskum Madsen Statsautoriseret revisor Registreret revisor MNE-nr. mne24821 MNE-nr. mne18495

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Se påtegningen på organisationsregnskabet.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	30-11-2021
Underskrift/-er (sign)	Se påtegningen på organisationsregnskabet.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Se påtegningen på organisationsregnskabet.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	30-11-2021
Underskrift/-er (sign)	Se påtegningen på organisationsregnskabet.

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Se påtegningen på organisationsregnskabet.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	16-12-2021
Underskrift/-er (sign)	Se påtegningen på organisationsregnskabet.