

Boligorganisation

LBF-nr.: 0045

Afdeling

LBF-nr.: 006

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 751

Navn - adresse:

Østjysk Boligadministration
Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus C

Navn - adresse:

Bispehaven
Bispehavevej 7-127, Hasle Centervej 131-279
8210 Aarhus V

Navn - adresse:

Aarhus Kommune
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Telefon: 86 15 66 88

Fax:

E-postadresse:

info@ojba.dk

Hjemmeside:

www.ostjyskbolig.dk

CVR-nr.: 39801019

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status:

1 - Almindeligt
driftsregnskab

Telefon:

89 40 20 00

Fax:

E-postadresse:

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:

745,1

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2021

Forhøjelse pr. m² i kr.:

14,28

Forhøjelse pr. m² i %:

1,95

Forhøjelse i alt på årsbasis:

1.122.240

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)	4.350.381	4.660	4.586
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.613.238	3.652	3.884
107	*	Vandafgift	375.574	450	450
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.826.132	1.688	1.923
110		Forsikringer	3.626.886	3.391	5.647
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.677.889	2.350	2.350
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	858.161	758	827
		Konto 111 i alt	3.536.050	3.108	3.177
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	4.208.160	4.208	4.662
		2. Dispositionsfond	508.640	513	514
		3. Arbejdskapitalen	143.440	145	145
		Konto 112 i alt	4.860.240	4.866	5.321
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	17.838.120	17.155	20.402
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	8.261.892	8.512	7.513
115	*	Almindelig vedligeholdelse	4.025.639	5.440	5.440
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	1.886.946	2.123	9.143
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	1.886.945	2.123	9.143
		Konto 116 i alt	1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	1.173.704	2.519	2.240

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	1.173.704	2.519	2.240
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	273.862	340	278
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	60.715	40	40
		Konto 118 i alt	334.577	380	318
119	*	Diverse udgifter	3.030.411	3.162	3.193
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	15.652.520	17.494	16.464
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	6.267.000	6.267	6.500
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)	1.000.000	1.000	400
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	1.569.972	2.044	2.044
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	250.000	250	250
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	9.086.972	9.561	9.194
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	46.927.993	48.870	50.646
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	411.858	676	671
		2. Renter m.v.	288.484		
		3. Administrationsbidrag	36.427		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud	86.583		
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	650.186	676	671
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	1.713.191	1.642	1.283
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	1.713.191	1.642	1.283
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	17.179.132	17.242	17.397
		2. Renter m.v.	746.192		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	909.465		
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.947.592		
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	16.887.197	17.242	17.397
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.906		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	17.906		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	1.207.886		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	292.160		
		3. Dækket af dispositionsfonden	915.726		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	58.805	58	59
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	58.805	58	59
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)	335.441	335	401
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	335.441	335	401
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	5.456		
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	19.800.086	19.953	19.811
139		UDGIFTER I ALT	66.728.079	68.823	70.457
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	1.614.693		
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	68.342.772	68.823	70.457

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftager og leje:			
		1. Almene familieboliger	61.667.951	62.130	64.122
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	412.267	412	412
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	82.768	102	138
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	62.162.986	62.644	64.672
202	*	Renter	120.166	58	59
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	248.262	300	300
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	15.800	25	25
		5. Indekserskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	62.547.214	63.027	65.056
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	5.795.556	5.796	5.401
205		Ydelser vedr. beboerindskudsån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år			
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.795.556	5.796	5.401
209		INDTÆGTER I ALT	68.342.770	68.823	70.457
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	68.342.770	68.823	70.457

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2021	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	150.958.329	150.958
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		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.	11.609.000	14.438
	*	2. Bygningsrenovering m.v	579.202.439	577.307
	*	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	5.435.686	5.585
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	787.744.154	788.827
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	516.666	275
		2. Beboerindskud	999.313	358
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.535.351	87
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	2.121.608	2.212
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer		
		7. Forudbetalte udgifter	2.222.185	1.378
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	8.395.123	4.310
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	214.797	201

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	57.519.496	36.232
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	66.129.416	40.743
310		AKTIVER I ALT	853.873.570	829.570

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.792.960	13.413
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	7.000.981	6.116
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	11.831.282	11.320
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	738.266	781
406	*	Andre henlæggelser	24.612.073	16.944
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	61.975.562	48.574
407	*	Opsamlet resultat	-1.114.182	-1.450
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	60.861.380	47.124
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	826.941	993
		BRF	1.640.583	1.968
		Realkredit Danmark	23.495.532	27.312
Konto 408 i alt			25.963.056	30.273
409		Beboerindskud	6.563.350	6.563
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	138.654.196	134.344
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	171.180.602	171.180
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.960.813	7.372
		2. Bygningsrenovering m.v.	579.202.439	560.335
Konto 413 i alt			586.163.252	567.707
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	5.248.888	6.100
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
Konto 414 i alt			5.248.888	6.100
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	8.885.000	8.885
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	2.930.927	2.931

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån	8.500.500	8.500
		5. Andre driftsstøttelån	5.435.686	5.585
		Konto 415 i alt	25.752.113	25.901
416	*	Anden langfristet gæld		6.146
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	788.344.855	777.034
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	992.434	1.411
422		Mellemregning med fraflyttere	181.375	37
423	*	Deposita og forudbetalt leje	253.671	177
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto	1.372.449	
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.867.406	3.787
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	3.239.855	3.787
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.667.335	5.412
430		PASSIVER I ALT	853.873.570	829.570
		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	692.806		
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 Landsbyggefonden	466.195	517	517
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	-226.611	517	517
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	4.310.148	4.143	4.069
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	-5.807		
101.3		Administrationsbidrag	272.651		
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 Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	4.576.992	4.143	4.069
		Nettokapitaludgifter i alt	4.350.381	4.660	4.586
107		VANDAFGIFT			
		Vandudgift	375.574	450	450
		Konto 107 i alt	375.574	450	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	1.236.692	1.203	1.323
		Anden renovation	589.440	485	600
		Konto 109 i alt	1.826.132	1.688	1.923
112.1		ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	4.208.160	4.208	4.662
		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	4.662
114		RENHOLDELSE			
		Løn ejendomsfunktionærer	6.275.911	5.966	6.483
		Snerydning/grønne områder	1.435.913	1.996	480
		Trappevask/vinduespolering	550.068	550	550
		Konto 114 i alt	8.261.892	8.512	7.513
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	154.810	270	270
115.2		Bygning, klimaskærm	853.477	1.080	1.080
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.349.270	1.600	1.600
115.4		Bygning, fælles indvendig	113.706	60	60
115.5		Bygning, tekniske installationer	1.476.782	2.330	2.330
115.6		Materiel	77.594	100	100
		Konto 115 i alt	4.025.639	5.440	5.440
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	69.249	73	1.108
116.2		Bygning, klimaskærm	1.122.190	1.150	135
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	232.181	500	500
116.4		Bygning, fælles indvendig			
116.5		Bygning, tekniske installationer	463.326	400	7.400
116.6		Materiel			
		Konto 116 i alt	1.886.946	2.123	9.143
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Udgifter til vaskeri	273.862	340	278

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	273.862	340	278
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Udgifter til lokaler	60.715	40	40
		Konto 118.3 i alt	60.715	40	40
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	334.577	380	318
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	248.262	300	300
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	15.800	25	25
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	70.515	55	-7
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Beboeraktiviteter	2.859.036	2.729	3.017
		Kontingent BL	121.714	122	124
		Telefon og EDB	2.597		
		Andre udgifter	47.064	311	52
		Konto 119 i alt	3.030.411	3.162	3.193
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	79,25		
		Samlet henlæggelse i alt	6.267.000	6.267	6.500
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	6.267.000	6.267	6.500
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	12,65		
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	19,85		
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	5.456		
		Konto 134 i alt	5.456		
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			
		Finansieringsordninger køkken og bad	58.805	58	59
		Øvrige renter	61.361		
Konto 202 i alt			120.166	58	59
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring	5.795.556	5.796	5.401
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
Konto 204 i alt			5.795.556	5.796	5.401
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
Konto 206 i alt					

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	14.438.325	15.254
		+ Forbedringsarbejder i året	866.176	1.203
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	15.304.501	16.457
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året	44.241	41
		Samlet indeksregulering ultimo	44.241	41
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	1.028.890	948
		Afskrivning	2.710.852	1.112
		Afdrag og afskrivning ultimo	3.739.742	2.060
		Bogført værdi ultimo	11.609.000	14.438
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	573.446.953	529.987
		+ Renoveringsarbejder i året	22.934.618	64.465
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	596.381.571	594.452
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	17.179.132	17.145
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	17.179.132	17.145
		Bogført værdi ultimo	579.202.439	577.307
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	5.435.686	5.585
		Konto 304.5 i alt ultimo	5.435.686	5.585
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	516.666	275
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	516.666	275
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	36.283	87
		El		
		Vand	2.499.068	
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	2.535.351	87
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	2.121.608	2.212
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	2.121.608	2.212
		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	13.412.905	8.610
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	1.886.945	1.174
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	6.267.000	5.977
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	17.792.960	13.413
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	780.426	823
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	292.160	292
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	250.000	250
		Saldo ultimo	738.266	781
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	24.912.073	19.609
		- Forbrugt i året	300.000	2.665

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	24.612.073	16.944
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-1.449.623	-909
		- Årets underskud (konto 210)		639
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	335.441	98
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	-1.114.182	-1.450
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-1.114.182	-1.450
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen	-2.400.000	-2.400
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut	-1.035.686	-1.185
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden	-10.885.000	-10.885
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Lån i selskabet		6.146
		Konto 416 i alt		6.146
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt		
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Feriepengeforpligtigelse		77
		Diverse	992.434	1.334
		Konto 421 i alt	992.434	1.411
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	56.966	18
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Depositum	196.705	159
		Forudbetalinger i alt	253.671	177
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.765.488	3.710
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Gæld til kommunen og pension	101.918	77
		Konto 425 i alt	1.867.406	3.787

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	11-05-2022
Underskrift (sign)	Mariane Toft-Dallgaard Direktør

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisorsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens 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 driftsbekendtgørelsens 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 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 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 sådan-ne 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 noteplysningerne, 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.

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 2021.

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

By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	11-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Peter Mølkjær Statsautoriseret revisor MNE-nr. mne24821 Lars Jørgen Viskum Madsen Registreret revisor MNE-nr. mne18495

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

Påtegning	Foranstående årsregnskab er forelagt med afdelingens godkendelse.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	11-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Afdelingens repræsentanter

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

Påtegning	Foranstående årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	11-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Palle Adamsen Henrik Ricken Mette Møllerhøj

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

Påtegning	Foranstående årsregnskab er forelagt med repræsentantskabets godkendelse.
By for underskrift	Aarhus C.
Dato for underskrift	24-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Palle Adamsen Formand Bjarne Zetterstrøm Dirigent