

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.:	0045	LBF-nr.:	009	Kommunenr.:	751
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Østjysk Boligadministration		Rønnehegnet		Aarhus Kommune	
Søren Frichs Vej 25		Havkærvænget/Tilst Søndervej		Rådhuspladsen 2	
8000 Aarhus C		8381 Tilst		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	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		15.447	198	1	198
Almene ungdomsboliger		934	24	1	24
Almene ældreboliger		1.152	18	1	18
1) Boligoplysninger, i alt		17.533	240	1	240
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	467	16		
	2	7.961	122		
	3	6.990	82		
	4	2.115	20		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		17.533	240		240

Matrikel nr. og tekst	4ev, 4er, 5co Tilst By, Tilst		
BBR-ejendomsnummer	862873	862830	926219

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	240	17.533		15-03-1992
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	24	934		
Boliger i tæt/lavt byggeri	216	16.599		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	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:

933,52

Dato for lejeforhøjelse:

01-04-2020

Forhøjelse pr. m² i kr.:

Forhøjelse pr. m² i %:

Forhøjelse i alt på årsbasis:

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)	7.842.529	7.884	7.941
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	464.473	475	502
107	*	Vandafgift	14.575	2	2
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	433.563	367	415
110		Forsikringer	272.360	272	241
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	240.093	287	267
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	73.736	62	63
		Konto 111 i alt	313.829	349	330
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.151.680	1.148	1.148
		2. Dispositionsfond	138.480	138	140
		3. Arbejdskapitalen			40
		Konto 112 i alt	1.290.160	1.286	1.328
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	2.788.960	2.751	2.818
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	1.954.943	2.285	1.791
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.010.056	1.009	1.050
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	876.255	660	280
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	876.255	660	280
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	435.035	437	437

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	435.035	437	437
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	381.080	113	437
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	155.482	155	155
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	50.671	30	30
		Konto 118 i alt	587.233	298	622
119	*	Diverse udgifter	107.186	162	159
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	3.659.418	3.754	3.622
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.112.900	2.113	1.996
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)	95.000	95	100
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	458.460	458	458
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	75.000	75	75
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	2.741.360	2.741	2.629
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	17.032.267	17.130	17.010
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)			
		2. Renter m.v.			
		3. Administrationsbidrag			
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	401.480	373	402
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	401.480	373	402
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.			
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.			
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	56.680		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	56.680		
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	14.821	13	15
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	14.821	13	15
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			138
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			138
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
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	416.301	386	555
139		UDGIFTER I ALT	17.448.568	17.516	17.565
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	186.975		
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	17.635.543	17.516	17.565

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	15.296.169	15.267	15.569
		2. Almene ungdomsboliger	640.008	640	652
		3. Almene ældreboliger	1.072.278	1.072	1.092
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	11.400	12	12
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	17.019.855	16.991	17.325
202	*	Renter	59.031	211	15
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	241.951	13	210
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	22.313	15	15
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	169.893	170	
		ORDINÆRE INDTÆGTER	17.513.043	17.400	17.565
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte			
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	122.500	117	
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	122.500	117	
209		INDTÆGTER I ALT	17.635.543	17.517	17.565
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	17.635.543	17.517	17.565

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	176.940.535	176.941
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2019	
		1. Kontant ejendomsværdi	175.400.000	
		2. Heraf grundværdi	52.929.100	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	44.881.564	44.384
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	221.822.099	221.325
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.796.148	2.107
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	223.618.247	223.432
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	53.504	60
		2. Beboerindskud		26
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	391.265	310
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	320.753	245
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer		
		7. Forudbetalte udgifter	148.060	165
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	913.582	806
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.246.657	5.942
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.160.239	6.748
310		AKTIVER I ALT	231.778.486	230.180

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.409.665	4.173
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	178.546	122
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.742.176	2.681
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	207.002	189
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	8.537.389	7.165
407	*	Opsamlet resultat	-719.470	-549
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	7.817.919	6.616
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRF	23.182.867	25.273
		Realkredit Danmark	60.679.223	63.952
		LBF	14.998.483	14.998
Konto 408 i alt			98.860.573	104.223
409		Beboerindskud	3.371.780	3.372
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	119.589.745	113.729
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	221.822.098	221.324
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.		
		2. Bygningsrenovering m.v.		
Konto 413 i alt				
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	105.600	106
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
Konto 414 i alt			105.600	106
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld	1.589.709	1.547
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	223.517.407	222.977
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	326.557	418
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	71.299	75
422		Mellemregning med fraflyttere	6.343	1
423	*	Deposita og forudbetalt leje	32.158	86
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.804	7
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	6.804	7
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	443.161	587
430		PASSIVER I ALT	231.778.487	230.180
		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			
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			
105.3		Andel til Nybyggerifonden	478.904	443	462
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	478.904	443	462
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	5.860.604	7.441	7.479
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	2.903.870		
101.3		Administrationsbidrag	276.280		
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte	1.677.129		
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)	7.363.625	7.441	7.479
		Nettokapitaludgifter i alt	7.842.529	7.884	7.941
107		VANDAFGIFT			
		Vandudgift	14.575	2	2
		Konto 107 i alt	14.575	2	2

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Dagrenovation	374.900	318	366
		Anden renovation	58.663	49	49
		Konto 109 i alt	433.563	367	415
112.1		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.147.680	1.148	1.148
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt	4.000		
		Administrationsbidrag i alt	1.151.680	1.148	1.148
114		RENHOLDELSE			
		Løn ejendomsfunktionærer	494.505	871	577
		Snerydning/grønne områder	1.460.438	1.414	1.214
		Konto 114 i alt	1.954.943	2.285	1.791
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	97.491	210	175
115.2		Bygning, klimaskærm	207.651	250	265
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	438.248	310	350
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.329	10	5
115.5		Bygning, tekniske installationer	262.565	205	240
115.6		Materiel	1.772	24	15
		Konto 115 i alt	1.010.056	1.009	1.050
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	139.042	220	280
116.2		Bygning, klimaskærm	397.962	410	
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	223.778		
116.4		Bygning, fælles indvendig	23.625	30	
116.5		Bygning, tekniske installationer	91.848		
116.6		Materiel			
		Konto 116 i alt	876.255	660	280
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Udgifter til vaskeri	381.080	113	437
		Konto 118.1 i alt	381.080	113	437

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Kontingent grundejerforening	155.482	155	155
		Konto 118.2 i alt	155.482	155	155
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Udgifter til lokaler	50.671	30	30
		Konto 118.3 i alt	50.671	30	30
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	587.233	298	622
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	241.951	13	210
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	22.313	15	15
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	322.969	270	397
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Beboeraktiviteter	55.113	90	90
		Kontingent BL	32.945	33	34
		Andre udgifter	19.128	39	35
		Konto 119 i alt	107.186	162	159
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	80,13		
		Samlet henlæggelse i alt	2.112.900	2.113	1.996
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	2.112.900	2.113	1.996
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2	4,85		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	26,15		
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			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Konto 134 i alt			
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Forrentning af afdelingens mellemregning	35.365	198	
		Finansierungsordninger køkken og bad	14.821	13	15
		Øvrige renter	8.845		
		Konto 202 i alt	59.031	211	15
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt			
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået på tidl. afskrevne fordringer	6.000		
		Diverse	116.500	117	
		Konto 206 i alt	122.500	117	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	176.940.535	176.941
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	176.940.535	176.941
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	2.106.981	2.131
		+ Forbedringsarbejder i året	277.622	355
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.384.603	2.486
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	353.725	169
		Afskrivning	234.730	210
		Afdrag og afskrivning ultimo	588.455	379
		Bogført værdi ultimo	1.796.148	2.107
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
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		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	53.504	60
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	53.504	60
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	360.873	280
		El	-6.805	-7
		Vand	37.197	37
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	391.265	310
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	320.753	245
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	320.753	245
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		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	4.173.020	5.886
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	876.255	4.813
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	2.112.900	3.100
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	5.409.665	4.173
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	188.682	160
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	56.680	46
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	75.000	75
		Saldo ultimo	207.002	189
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	-549.577	150
		- Årets underskud (konto 210)		503
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	169.893	196
		Saldo ultimo	-719.470	-549
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-719.470	-549
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Lån i selskabet	1.589.709	1.547
		Konto 416 i alt	1.589.709	1.547
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	293.064	386
		El		
		Vand	33.493	32
		Antenne		
		Konto 419 i alt	326.557	418
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Diverse	71.299	75
		Konto 421 i alt	71.299	75
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	9.458	10
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	22.700	76
		Forudbetalinger i alt	32.158	86
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
		Gæld til kommunen og pension	6.804	7
		Konto 425 i alt	6.804	7

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. 9 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 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 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 notoplysningerne, 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.

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.