

Til repræsentantskabet i Østjysk Bolig

Aarhus C den 1. oktober 2020

Invitation til repræsentantskabsmøder torsdag den 29. oktober 2020 kl. 19.00 på Hotel Scandic Aarhus Vest, Rytoften 3, 8210 Aarhus V

Da vi pga. Corona-restriktionerne ikke kunne afholde det ordinære repræsentantskabsmøde i maj, holder vi både maj- og oktober-mødet på ovenstående dato.

Møderne afholdes efter de nuværende anbefalinger som siddende møder. Der er faste pladser i lokalet og krav om mundbind ved ind- og udgang af lokalet, samt når man bevæger sig rundt på hotellets fællesarealer. Mundbind bliver udleveret ved ankomst. Repræsentantskabsmøderne afholdes uden pause, så vi undgår for meget trafik.

Mødeforplejning vil blive tallerken-serveret fra mødestart.

Af hensyn til, at vi skal overholde alle krav og restriktioner, skal tilmelding til mødet ske senest **torsdag den 15. oktober** til Lene Willis på lew@ojba.dk.

Hvis Corona-situationen når at ændre sig, og der kommer nye restriktioner, kan vi risikere, at vi endnu engang må udsætte møderne. I så fald vil I selvfølgelig høre nærmere herom.

Afdelingerne har et begrænset antal repræsentanter i repræsentantskabet, se venligst næste side. Indkaldelserne er sendt til samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer, men gælder kun det antal repræsentanter, hver afdeling har.

AFDELINGSBESTYRELSEN BEDES SNAREST MULIGT MEDDELE LENE PÅ LEW@OJBA.DK, OM DER ER ÆNDRINGER I, HVEM DER ER REPRÆSENTANTSKABSMEDLEM(MER) FOR JERES AFDELING.

Der vil blive arrangeret bustransport fra Ry.

Venlig hilsen
Østjysk Bolig

På organisationsbestyrelsens vegne

Katja Hillers
Formand

Aarhus C den 1. oktober 2020

I henhold til vedtægternes § 6 indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde (maj-mødet)

Torsdag den 29. oktober 2020 kl. 19.00 på Hotel Scandic, Rytoften 3, 8210 Aarhus V

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning
4. Orientering om status på Bispehavens udviklingsplan
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning
6. Indkomne forslag
7. Valg af revisor. Organisationsbestyrelsen indstiller Statsautoriseret Revisionspartnerselskab EY til genvalg
8. Eventuelt

Eventuelle forslag sendes skriftligt til Østjysk Bolig, Søren Frichs Vej 25, 8000 Aarhus C, eller pr. mail til lew@ojba.dk, så det er os i hænde **senest torsdag den 15. oktober 2020.**

Forslag, organisationsbestyrelsens beretning samt selskabets årsregnskab for 2019 sendes ud senest en uge inden repræsentantskabsmødet.

Venlig hilsen
Østjysk Bolig

På organisationsbestyrelsens vegne

Katja Hillers
Formand

Aarhus C den 1. oktober 2020

I henhold til vedtægternes § 6 indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde (oktober-mødet)

Torsdag den 29. oktober 2020 kl. 19.00 på Hotel Scandic, Rytoften 3, 8210 Aarhus V

Dagsorden:

- 1 Valg af dirigent
- 2 Valg af stemmeudvalg
- 3 Forelæggelse af budget 2021
- 4 Indkomne forslag
- 5 Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen:
 - a. Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 2 år
Katja Hillers er på valg – genopstiller
 - b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen for 2 år
Leif Scherrebeck er på valg – genopstiller
Heidi Lykke Rosenberg er på valg – genopstiller
Susanne Jørgensen er på valg – genopstiller
 - c. Valg af 1 medlem til organisationsbestyrelsen for 1 år
 - d. Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen
- 6 Eventuelt

Eventuelle forslag sendes skriftligt til Østjysk Bolig, Søren Frichs Vej 25, 8000 Aarhus C, eller pr. mail til lew@ojba.dk, så det er os i hænde **senest torsdag den 15. oktober 2020.**

Forslag samt selskabets budget for 2021 sendes ud senest en uge inden repræsentantskabsmødet.

Venlig hilsen
Østjysk Bolig

På organisationsbestyrelsens vegne

Katja Hillers
Formand

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 29. oktober 2020
kl. 19.00 på
Hotel Scandic
Rytøfen 3, 8210 Aarhus V

Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

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

Dagsorden for maj-mødet

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning
4. Orientering om status på Bispehavens udviklingsplan
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning
6. Indkomne forslag
7. Valg af revisor. Organisationsbestyrelsen indstiller Statsautoriseret Revisionspartnerselskab EY til genvalg
8. Eventuelt

BERETNING 2019

UDGIVER

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig

REDAKTION

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig og Vibeke Thiim Harder, Østjysk Bolig

TILGÆNGELIG PÅ

www.ostjyskbolig.dk

INDHOLD

5	VELKOMMEN
6	OVERORDNET STATUS
7	BYGGERI OG RENOVERING
8	BOLIGPOLITIK
10	PERSONALE
12	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
13	GDPR
14	VERDENSMÅL
15	ØKONOMI
18	BL'S 5. KREDS
20	FLYTTESTATISTIK
22	AARHUSBOLIG
23	AFSLUTNING



VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2019

I beretningen gør vi rede for det seneste kalenderår, der er gået.

Hvert år kan du finde aktuelle fokuspunkter i beretningen.

I år beretter vi blandt andet om, hvordan vi har arbejdet med FN's 17 Verdensmål i 2019.

2019 var endnu et spændende og travlt år i Østjysk Bolig.

Rigtig god læselyst.

På organisationens vegne,
Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig

OVERORDNET STATUS

Kodeordene for 2019 har især været Ghettoplan og Verdensmål.

I forhold til regeringens Ghettoplan, så har vi jo skulle arbejde med, at vi skal rive blokke ned i Bispehaven, der er en såkaldt 'hård ghetto', og som derfor skal ned på at indeholde 40 procent almene boliger, når der både er blevet revet blokke ned og der er blevet bygget nyt op.

Vi skulle derfor have meldt ud til beboerne i tre høje blokke, at deres hjem i løbet af få år skal rives ned. Det er en stor kommunikationsopgave at få beboerne til at forstå, hvad der skal ske, og det har vi brugt meget tid på. Selvom beslutningen om nedrivninger ikke er Østjysk Boligs, så vil vi naturligvis gerne bidrage til, at processen bliver så god som muligt for de berørte beboere.

Ud over Ghettoplanen, så har Tryghedsrenoveringen også været et emne i Bispehaven.

Renoveringen går efter planen, og de første mange gårdrum står allerede klar til brug i en ny og flot version. Renoveringen er færdig i 2021.

FN's 17 Verdensmål har været på programmet af flere omgange i Østjysk Bolig i 2019. Det er noget, der interesserer både organisationen men heldigvis også mange af vores beboere, der gerne vil være med i det spændende arbejde det er at få målene ned på beboer- og hverdagsplan. Du kan læse mere om Verdensmålsarbejdet på side 14.

I 2018 skete der jo en del ændringer i vores Driftscenter, og i 2019 har vi fortsat arbejdet med at få tilpasset arbejdsgange mm. I 2019 begyndte vi at registrere, hvor meget tid driftspersonalet bruger i de enkelte afdelinger. På den måde kan vi på en mere fair måde fordele udgifterne til centeret mellem afdelingerne, således at de afdelinger, der bruger centeret mest, betaler mest.



Tryghedsrenoveringen af Afdeling 6 – Bispehaven går fremad og forventes færdig i 2021



Arkitekttegning af vores nye byggeri på Journalisthøjskolen, der opstartes i 2021

BYGGERI OG RENOVERING

2019 bød primært på planlægning af nyt byggeri, men det bød også på fysiske forandringer i især Bispehaven.

Vores store projekt, Tryghedsrenoveringen af Bispehaven, startede lige efter årsskiftet 2017/2018. Det forventes at vare til 2021.

I 2019 har der blandt andet været arbejdet med området omkring Rymarken og det nye fælleshus, og med renoveringen af gårdrummene mellem de lave blokke.

Udover Bispehaven har vi arbejdet med vores fremtidige byggeri af 108 ungdomsboliger på Bjørnholms Allé – vi forventer, at lokalplanen er klar ultimo 2020, og at vi kan have byggestart primo 2021.

Vi har også arbejdet med vores kommende

byggeri af 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger på Journalisthøjskolen. Vi forventer byggestart i løbet af 2021.

Vi har arbejdet med byggeriet af vores Storbylandsby II på Halmstadsgade – vi forventer at kunne gå i gang med at bygge til sommer 2020, og at der vil være indflytning til efteråret 2021.

På Skæring Skolevej afventer vi lokalplan og forventer at have byggestart 2021.

I Afdeling 9 – Rønnehegnet i Tilst har vi arbejdet med en vinduesudskiftning i én af afdelingens etaper, og i Afdeling 21 – Mårslet har vi arbejdet med udskiftning af de MgO-vindspærreplader, der er blevet brugt i byggeriet af afdelingen i 2012.

BOLIGPOLITIK

Regeringens Ghettoplan og de store konsekvenser, den har for vores største afdeling, Bispehaven, har fyldt meget i 2019.

Som bekendt skal andelen af almene boliger i landets såkaldt 'hårde ghettoer' nedbringes til 40 procent. Dette vil vi gøre ved at rive nogle blokke ned, og ved at bygge blandt andet private boliger og erhvervsbygninger i afdelingen.

I slutningen af april fortalte vi beboerne, hvilke høje blokke der skal rives ned, og i august/ september blev der afholdt blokmøder for de berørte beboere. Beboerne i de lave blokke må vente lidt endnu med at få besked om, hvem af dem der skal flytte ud.

En af de ting, der blev arbejdet med og færdiggjort i løbet af året er det, der er blevet døbt **'Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder'**. Altså en aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om, hvordan fremtidens Bispehaven, efter nedrivning af seks blokke og opbygning af meget nyt, skal se ud. Aftalens indhold skulle udgøre grundlaget for den samlede udviklingsplan for bydelen, som der også blev arbejdet med senere på året.

Sidst på året blev der desuden ansat to udviklingskonsulenter, som fra årsskiftet skulle arbejde fuld tid med udviklingsplanen for bydelen.



Ud over en udviklingsplan er Bispehaven også på vej gennem en omfattende Tryghedsrenovering af udeområderne

“

Vi er på beboernes vegne kede af, at de skal flytte fra deres boliger, uden at de selv har valgt det. Men vi vil gøre alt, hvad vi kan, for at det bliver en så god proces som muligt for dem. Og så vil vi sørge for, at resultatet af den udviklingsplan, vi nu arbejder med, gør området endnu mere attraktivt for de tilbageværende beboere, end det allerede er.

Katja Hillers,
organisationsbestyrelsesformand,
Østjysk Bolig





Ann Brødsgaard møder du i Driftscenteret

PERSONALE

Der har været en udskiftning i personalet i Østjysk Bolig i 2019 – men den har været mindre end i 2018.

DRIFTEN:

Allan Overgaard opsagde sin stilling som driftschef og havde sidste dag inden jul 2018. Torben Brandi, som tidligere har været leder af vores Håndværkerafdeling, blev valgt som hans afløser og startede i februar 2019.

Ann Brødsgaard blev ansat som driftssekretær i Driftscenteret i forbindelse med nogle ændringer i centerets struktur (se side 6) i starten af året. Derudover måtte vi i samme forbindelse sige farvel til driftsinspektør Per Nielsen og til to driftsassistenten, Mogens Lauridsen og

Helge Ryberg. Desuden sagde driftstekniker Morten Bruus op, og vi ansatte i alt tre nye driftsteknikere: Tonni Findal, Kenneth Andersen og Jesper Mejer. Peter Mølgaard, der i øvrigt kunne fejre 25 års jubilæum i juni 2019, blev ved samme strukturændring driftsadministrator.

Kenneth Andersen stoppede som driftstekniker igen senere på året.

Hans Døssing, der i mange år har været driftstekniker i Ry, gik på pension. Tommy Tolstrup overtog hans stilling.

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS:

Nils Thylander, teamkoordinator i Den Boligsociale Indsats, fik nyt job i Boligsocialnet.



Bente Melgaard og Henning Winther arbejder med Udviklingsplanen for Bispehaven

Den Boligsociale Indsats har desuden sendt Marie Louise Koch på barsel og har sagt hej til Christina Lisborg Jensen som hendes barselsvikar.

Sidst på året lukkede Trivselshusets café ned, og dermed måtte vi sige farvel til Jens Jørgen Ulf, Karen Jørgensen og Jane Christensen.

ADMINISTRATIONEN:

I administrationen gik udlejningsmedarbejder Lisa Kerwin på pension ved årsskiftet 2018/2019. Cecilie Fogsgaard overtog hendes stilling.

Camilla Høg Jørgensen blev i august ansat som elev i økonomiafdelingen, hvor hun skal være i to år.

Rikke Wortmann er fra december 2019 afdelingsleder med det faglige ansvar for økonomiafdelingen. Rikke meddelte samtidig, at hun går på barsel fra maj 2020.

UDVIKLINGSPLANEN FOR BISPEHAVEN:

Lige før årsskiftet 2019/2020 blev Henning Winther og Bente Melgaard ansat som udviklingskonsulenter i Udviklingsplanen. De sidder i sekretariatet på Hasle Centervej 219.

BOLIGSOCIALT ARBEJDE

I 2019 påbegyndtes arbejdet med udviklingen af en ny boligsocial helhedsplan for Bispehaven for perioden 2021-2024. Den 21. juni 2019 blev der afholdt workshop på Folkestedet for alle, der på den ene eller den anden måde har med den boligsociale helhedsplan i Bispehaven at gøre.

Forud for workshoppen blev der udsendt en survey til over 100 relevante respondenter.

Surveyen havde følgende tematikker:

- Feedback på den igangværende helhedsplan
- Kvalificering af udfordringer og potentialer
- Synergi mellem Den Boligsociale Helhedsplan og Udviklingsplanen

Respondenterne bestod af en bred vifte af aktører, som dækker forskellige kommunale forvaltninger, såvel eksisterende samarbejdspartnere som nye potentielle samarbejdspartnere, samt interne medarbejdere i helhedsplanen, driften og administrationen.

Overordnet var tilbagemeldingerne meget positivt, og samtidig blev der sat spot på, hvilke udfordringer og potentialer den nye

helhedsplan skal adressere. Resultaterne fra workshoppen og surveyen var et vigtigt grundlag for udarbejdelsen af den formelle prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden, som blev fremsendt sidst på året.

I foråret 2019 igangsatte Aarhus Kommune og Østjysk Bolig udviklingsprojektet Bydelskilden. Projektet er støttet af Realdania under kampagnen 'Fælles Rum'. Visionen for Bydelskilden er at give dem, der bor og arbejder i Hasle såvel som gæster udefra, et trygt og dejligt sted at samles med forskellige udfoldelsesmuligheder og opholdssteder. Bydelskilden skal koble sig til den grønne, rekreative kile, der løber fra Åbyhøj over Hasle til Tilst.

Det nye fælles rum skal være et levende sted med tilbud, der er interessante for Hasles beboere og resten af byen. Med udviklingen af Bydelskilden er det visionen at skabe et bynært og trygt fælles rum, som binder både steder og mennesker sammen.



GDPR

Hos Østjysk Bolig behandles der personoplysninger i en række forskellige situationer. Det drejer sig bl.a. om oplysninger ifm.:

- Jobansøgere
- Medarbejdere
- Tidligere medarbejdere
- Nuværende beboere
- Tidligere beboere
- Besøgende og andre ud over ovenstående, der optages via tv-overvågning
- Andre fysiske personer, der direkte eller indirekte kan identificeres

Disse personer kalder vi som fællesbetegnelse de 'registrerede'. Østjysk Bolig er dataansvarlig for de oplysninger, der behandles om de registrerede.

Vi har fortsat stort fokus på persondataforordningen, og det er nødvendigt for at sikre de registreredes oplysninger imod tab og misbrug.

De nye retningslinjer er blevet en del af hverdagen for Østjysk Boligs medarbejdere, der ved, at databeskyttelseslovgivningen skal tages i betragtning, når der behandles personoplysninger om de registrerede i organisationen.



VERDENSMÅL

FN's Verdensmål for en bæredygtig udvikling – miljømæssigt, socialt og økonomisk – vedrører os alle. Som almen boligorganisation har Østjysk Bolig en oplagt mulighed for ikke bare at gøre en forskel i organisationen og hos medarbejderne, men også gennem vores beboerdemokrati at gøre en forskel helt ud til den enkelte afdeling og den enkelte beboer.

Det er organisationsbestyrelsens ambition, at FN's Verdensmål skal være en vigtig del af Østjysk Boligs målsætningsprogram – og dermed den retning, Østjysk Bolig skal bevæge sig i. FN's Verdensmål skal gøres til hverdagsmål i Østjysk Bolig – for beboere og for medarbejdere.

For organisationsbestyrelsen har det været vigtigt, at Østjysk Boligs beboere og medarbejdere har været inddraget i arbejdet med Verdensmålene, og derfor blev processen kickstartet på Østjysk Boligs kursusweekend i marts 2019.

Det var en inspirerende weekend, hvor beboere og medarbejdere bød aktivt ind med forslag til, hvordan Østjysk Bolig – den enkelte beboer, den enkelte afdeling, den enkelte medarbejder og organisationen – kan gøre Verdensmålene til hverdagsmål. Der var forslag som regnvandsopsamling, fællesspisninger,

byttebørs, energispareløsninger, spilaftræk, ringerundt-ordning mod ensomhed, fælles fitnessrum, vejledning i indeklima, brobygning mellem generationer, fælles haver, affaldssortering, genbrug, vindmøller, delebiler, lektiecafeer, nabo-mentorer, beplantning til bier... og meget, meget mere. På kursusweekenden blev der også arbejdet med en prioritering af Verdensmålene i Østjysk Bolig, og dette arbejde har dannet grundlag for det videre forløb.

I december 2019 var der opstart af en række workshops om det videre arbejde med FN's Verdensmål. Tre Verdensmål er udvalgt til at starte på: nr. 7 – Bæredygtig energi, nr. 11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund og nr. 12 – Ansvarligt forbrug og produktion.

På workshopforløbet, hvor 20 beboere og medarbejdere har deltaget, er der arbejdet med visioner og mål for de tre mål. Resultatet af forløbet blev præsenteret på kursusweekenden 2020, hvor FN's Verdensmål igen var på programmet.

Det videre arbejde er desværre sat i stå efter kursusweekenden pga. Corona, men det vil blive genoptaget og skal danne grundlaget for næste revision af Østjysk Boligs målsætningsprogram.

Om FN's 17 Verdensmål:

FN's 17 Verdensmål er en slags fælles social kontrakt mellem FN's 193 medlemslande. Kontrakten gælder for alle lande og deres regeringer, borgere, institutioner og virksomheder, men den er ikke juridisk bindende. Hvert mål er vigtigt, og de 17 mål hænger sammen – ingen mål kan nås, hvis ikke alle mål nås.

Verdensmålene er relevante på grund af især fem udfordringer verden over: Klimaforandringer, stigende befolkningstal, større middelklasse, overforbrug af ressourcer og at flere flytter til byerne.

De 17 mål kan du læse mere om på www.verdensmaalene.dk.





ØKONOMI

Boligorganisationens resultat for 2019 viser et underskud på 2.043 t.kr. mod et budgetteret overskud på 728 t.kr. Organisationens regnskab er påvirket af øgede omkostninger i forbindelse med skifte af IT-leverandør, at forrentning har været negativ, samt at enkelte byggesager er forsinkede.

Forrentningen:

Forrentningen af midler i fælleskapitalforvaltning er for 2019 0,0 %, da det er valgt, at den negative forrentning ikke opkræves ved afdelingerne. Forrentningen ligger under budget, men vurderes at være tilfredsstillende ud fra det aktuelle marked og den valgte risikoprofil.

I 2020 vil investeringsstrategien være uændret ud fra et ønske om stabile renteafkast og lav risiko for tab på værdipapirbeholdningen.

Egenkapitalen:

I 2019 er egenkapitalen forøget med tilgang fra udamortiserede lån på 874 t.kr. og bidrag fra afdelingerne på 1.655 t.kr. Der er i 2019 givet tilskud til afdelinger på 10.541 t.kr. inklusiv tilskud fra egen trækningsret og tilskud til tab på fraflyttere på 1.375 t.kr. Egenkapitalen er påvirket af et negativt resultat i organisationen på 2.043 t.kr. Den samlede påvirkning af egenkapitalen er -10.711 t.kr.

Egenkapitalen vil fortsat fremadrettet blive benyttet til tilskud til afdelinger i forbindelse med forbedrings- og energiarbejder mm.

Dispositionsfonden, disponeret:

Ryhaven, Tilskud til renoveringssag 11.924 t.kr.

Du kan dykke længere ned i tallene på de næste to sider.

RESULTAT 2019

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	-19.045	-18.973
Administrationsbidrag eksterne foretagender	637	945
Gebyrer	2.147	1.985
Byggesagshonorarer	2.553	3.841
Nettoadministrationsomkostninger	-13.708	-12.202
Administrationsbidrag fra afdelinger	11.971	11.832
Diverse indtægter	40	370
Resultat af ordinær drift før renter	-1.697	0
Nettorenteindtægter/udgifter	-194	760
Tilskud til afdelinger	-32	-32
Resultat før ekstraordinære poster	-1.923	728
Ekstraordinære poster	-120	0
Resultat	-2.043	728

BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2019

	t.kr.
Primo:	39.346
Tilgang	
Bidrag afdelingerne	1.655
Trækningsret	719
Dispositionsfond, udamortiserede lån	874
Afgang, dispositionsfond	
Tilskud fra egen trækningsret	-5.827
Afd. 3 - renoveringssag	-1.388
Afd. 3 - huslejestøtte	-512
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.992
Afd. 12 - energisparetilskud	-250
Afd. 13 - underskudsafvikling	-2
Afd. 20 - underskudsafvikling	-82
Afd. 21 - underskudsafvikling	-488
Tilskud vedr. tab på fraflyttere	
Afd. 5 - Rosengården	-16
Afd. 6 - Bispehaven	-1.314
Afd. 10 - Neptunvej	-3
Afd. 20 - Marienlystvangen	-8
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-14
Afd. 83 - Skanseparken	-27
Afd. 86 - Søkildevej	-42
Afd. 89 - Kildebjerg	-35
Årets resultat	-2.043
Ultimo	28.635

BL'S 5. KREDS

BL – Danmarks Almene Boligers 5. kreds består af boligorganisationer i Aarhus Kommune. Vi er repræsenteret i kredsen af Katja Hillers, som bor i Afdeling 88 – Skæphøj og desuden er formand for organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig.

Suppleant for Katja Hillers i kredsen er Morten Jørgensen, der bor i Afdeling 5 – Rosengården, og som også sidder i organisationsbestyrelsen.

Katja Hillers har følgende poster i repræsentantskabet: Medlem af kredsbestyrelsen, medlem af aktivitetsudvalget i 5. kreds, og medlem af udvalget i 5. kreds vedrørende FN's 17 Verdensmål.

I løbet af 2019 har en række emner fyldt i kredsarbejdet:

- BL's 100 års jubilæum, som bl.a. blev markeret med en fotoudstilling på Rådhuset i Aarhus.
- Forhandling med Aarhus Kommune om kvoter for de næste fire år.
- Udviklingsplanerne i Bispehaven og Gellerup/Toveshøj, som de pågældende boligorganisationer har forhandlet på plads

med Aarhus Kommune og som blev indsendt til ministeriet til godkendelse 1. juni 2019. Der har samtidig været en opmærksomhed på de områder, der risikerer at blive klassificeret som hårde ghettoer og på, hvordan det kan forebygges.

- Fortsat fokus på den genhusningsaftale, 5. kreds fik forhandlet på plads med Aarhus Kommune, hvori der også indgår en aftale om kvoter for de næste fire år samt erstatningskvoter for de boliger, der som følge af ghettoplanen skal rives ned.
- Boligpolitik bl.a. med besøg af de nye og lokale boligpolitiske ordførere til debat i forbindelse med kredskonferencen.
- Ministerbesøg – boligminister Kåre Dybvad var på besøg i 5. og 10. kreds den 18. november.
- Fortsat fokus på FN's Verdensmål, bl.a. gennem den arbejdsgruppe, der blev nedsat i 2018 og som har bl.a. arbejdet med på at formidle og synliggøre boligorganisationernes bidrag til FN's Verdensmål. Kredskonferencen havde ligesom i 2018 bl.a. fokus på FN's Verdensmål.

STRUKTUREN I KREDSEN

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



FLYTTESTATISTIK 2019

ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2018	Fraflytninger 2019	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	12	12	63
Afd. 2	5	14	130
Afd. 3	2	8	124
Afd. 5	14	19	91
Afd. 6	120	122	871
Afd. 9	36	40	216
Afd. 11	3	3	16
Afd. 13	1	1	6
Afd. 14	1	3	23
Afd. 19	5	7	33
Afd. 20	11	4	40
Afd. 21	7	12	65
Afd. 71	1	1	9
Afd. 73	0	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	4	2	8
Afd. 76	0	0	8
Afd. 77	1	2	7
Afd. 78	4	13	87
Afd. 80	1	0	4
Afd. 81	2	1	6
Afd. 82	0	0	14
Afd. 83	2	1	22
Afd. 84	1	0	5
Afd. 85	3	6	55
Afd. 86	2	2	4
Afd. 87	2	1	8
Afd. 88	3	9	36
Afd. 89	5	7	53
Afd. 90	6	8	33
I alt	254	298	2049

UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2018	Fraflytninger 2019	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	2	2	7
Afd. 9	11	7	24
Afd. 10	13	13	24
Afd. 12	43	45	103
Afd. 15	41	46	120
Afd. 16	50	41	102
Afd. 17	68	72	128
Afd. 22	7	7	21
Afd. 23	49	55	117
Afd. 25	48	51	94
Afd. 26	11	21	50
I alt	343	360	790



AARHUSBOLIG

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

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

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

Der holdes medarbejdermøder fire gange årligt, som udlejningschef Connie Koppel deltager i. Derudover afholdes der fire bestyrelsesmøder og et repræsentantskabsmøde.

Administrativt ledes AARHUSbolig af en projektledelse, der går på skift blandt organisationerne. Projektledelsen ligger pt. hos Brabrand Boligforening. Driftsledelsen varetages af AAB, og denne ledelse går ikke på skift.



MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

I 2019 har projektledelsen og et nedsat udvalg i medarbejdergruppen arbejdet videre med Persondataforordningen, der trådte i kraft den 28. maj 2018. Dette er et omfattende arbejde, som fortsætter i 2020, hvor der især er stor fokus på sikkerhedsopsætningen i E-bolig.

Medarbejdergruppen har samarbejdet med Aarhus Kommune om ny strategi og nyt administrationsgrundlag for udlejningsredskaber og udlejningsaftaler. I Østjysk Bolig handler det

om Bispehaven, der siden 1. maj 2018 har skulle udleje efter de nye regler om fleksibel udlejning.

Medarbejdergruppen arbejder på at finde en løsning, der gør ventelisterne mere realistiske. De vil blandt andet skrive til de aktive boligansøgere, at de skal være mere præcise i deres ønsker til boliger, så de kun søger de afdelinger/boliger, de reelt ønsker at bo i.

AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet lidt klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2019.

Tak for et godt år, og tak fordi du læste med.

På organisationens vegne,
Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig



Formand Katja Hillers



Næstformand Magnus Borst



Medlem Heidi Rosenberg



Medlem Leif Scherrebeck



Medlem Susanne Jørgensen



Medlem Morten D. Jørgensen



Medlem Tommy Jørgensen

BERETNING 2019

ØSTJYSK BOLIG
SØREN FRICHS VEJ 25
8000 AARHUS C

TELEFON 86 15 66 88
MAIL INFO@OJBA.DK
WEB ØSTJYSKBOLIG.DK

Boligorganisationen omfatter i alt:

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr./lejemålsenhed:

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	43.375	45.315	39.781
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	600.502	714.544	746.000
511	2	Personaleudgifter	11.740.121	12.082.798	12.416.523
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)	3.365.800	2.981.780	3.181.350
514	4	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm. ejendom)	2.052.245	2.014.938	2.092.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	609.544	695.359	600.000
516	6	Særlige aktiviteter	152.259	0	0
521		Revision	481.525	438.200	475.000
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER			19.045.371	18.972.934	19.550.654
531	7	Tilskud til afdelingerne	32.500	32.500	38.000
532	8	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.479.013	2.047.422	2.052.279
533	9	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	7.979.579	3.616.021	6.900.000
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	28.536.463	24.668.877	28.540.933
541	10	Ekstraordinære udgifter	6.209.600	0	0
550		UDGIFTER I ALT	34.746.063	24.668.877	28.540.933
551		Overskudsdeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	727.425	38.632
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	34.746.063	25.396.302	28.579.565
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601	11	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-11.971.427	-11.831.583	-13.925.654
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-637.326	-945.000	-576.000
602	12	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-2.147.308	-1.985.000	-2.179.000
603	8	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-1.285.187	-2.807.346	-2.128.911
604	9	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-7.979.579	-3.616.021	-6.900.000
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	-319.160	-1.682.189	-850.000
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	-2.233.707	-2.159.163	-2.000.000
607		Diverse	-40.000	-370.000	-20.000
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-26.613.694	-25.396.302	-28.579.565
611	13	Ekstraordinære indtægter	-6.089.350	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	-32.703.045	-25.396.302	-28.579.565
621		Årets underskud overført (konto 805)	-2.043.019	0	0
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-34.746.063	-25.396.302	-28.579.565

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
		Balance pr. 31.12.2019		
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		Materielle anlægsaktiver		
702	14	Inventar	1.754.286	2.080.960
703	14	Automobil	0	0
704	14	Edb-anlæg	443.479	653.625
709	15	Andre anlægsaktiver	139.894	275.450
		Finansielle anlægsaktiver		
713	16	Aktier og kapitalandele	1.250	1.250
714	17	Dispositionsfond/lån til afdelinger	14.377.962	17.705.879
715	26	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	816.617	768.041
716	18	Indskud i Landsbyggefonden	7.248.454	12.356.586
719	19	Andre finansielle anlægsaktiver	639.436	632.620
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.421.378	34.474.411
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		Tilgodehavender		
721.1	20	Afdelinger i drift	502.815	500.339
721.2	21	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
722	22	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	8.211.505	2.264.477
725		Debitorer	0	385.782
726		Andre tilgodehavender	17.041.480	10.912.944
727		Forudbetalte udgifter	266.523	200.363
730		Tilgodehavende renter	167.131	244.594
731	23	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	100.972.423	77.402.741
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	73.278	66.008
	24	2. Bankbeholdning	6.913.434	24.926.770
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	134.148.589	116.904.018
750		AKTIVER I ALT	159.569.967	151.378.429

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
Egenkapital				
803	25	Dispositionsfond/særlig henlæggelseskonto	-24.825.886	-33.493.796
805	26	Arbejdskapital	-3.809.191	-5.852.210
810		EGENKAPITAL I ALT	-28.635.077	-39.346.006
Kortfristet gæld				
821.1	27	Afdelinger i drift	-114.071.102	-96.169.312
821.2	28	Afdelinger, sideaktiviteter	-306.716	-104.010
824	29	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	-845.093	0
825		Leverandører	-11.037.850	-11.856.651
826		Omkostninger	-2.349.159	-2.540.691
829		Feriepengeforpligtelse	-2.151.203	-1.131.361
830	30	Anden kortfristet gæld	-173.767	-230.398
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-130.934.890	-112.032.423
850		PASSIVER I ALT	-159.569.967	-151.378.429

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
Note 1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.					
502		Mødeudgifter	259.970	280.000	250.000
		Repræsentation	105.024	168.000	301.000
		Kursusudgifter bestyrelse, afd.bestyrelse og personale	92.497	105.000	70.000
		Kontingenter	143.012	161.544	125.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	600.502	714.544	746.000
Note 2 Personaleudgifter					
511		Lønninger administrativt personale	9.973.196	12.037.798	12.371.523
		Pensionsbidrag til administrativt personale	1.102.491	0	0
		Ekstern assistance	26.043	45.000	45.000
		Andre udgifter til social sikring	200.266	0	0
		Regulering af feriepengetilsvær	445.776	0	0
		Refusion af syge- og dagpenge mv.	-7.650	0	0
		Personaleudgifter i alt	11.740.121	12.082.798	12.416.523
Antal heltidsansatte: 16,25					
Specifikation af udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse					
		Lønninger, pension, værdi af fri bil og telefon m.m.	1.672.663		
Der ligger latent fratrædelsesgodtgørelse til direktøren på kr. 2.173.345					
Note 3 Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)					
513		Telefon og EDB	2.096.895	1.562.625	1.766.350
		Kontorartikler/kopimaskine m.m.	146.613	400.000	235.000
		Beboerblad m.m.	75.720	15.000	47.500
		AARHUSbolig.dk og gebyrer	725.143	642.498	751.500
		Diverse	321.428	361.657	381.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift) i alt	3.365.800	2.981.780	3.181.350
Note 4 Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom)					
514		Lejede lokaler, husleje + leje parkering	1.350.464	1.272.579	1.394.000
		El	67.365	76.250	79.000
		Vand og varme	36.777	68.725	67.000
		Forsikringer	9.426	4.374	7.000
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	588.212	593.010	545.000
		Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom) i alt	2.052.245	2.014.938	2.092.000

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
Note 5 Afskrivninger, driftsmidler					
515		Inventar	347.961	345.114	250.000
		Automobil	0	146.250	0
		Edb	261.582	203.995	350.000
		Tab ved salg af matrielle anlægssaktiver		0	0
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	609.544	695.359	600.000
Note 6 Særlige aktiviteter					
516		Hårde Hvidevarer ordning	152.259	0	0
		Særlige aktiviteter i alt	152.259	0	0
Note 7 Tilskud til afdelingerne					
531		Mårslet, afd. 21	32.500	32.500	38.000
		Tilskud til afdelingerne i alt	32.500	32.500	38.000
Note 8 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift					
Anvendt renteberegningsmetode: Forretning af afdelingens mellemregning dag til dag					
Anvendte rentesatser: 0,0 % af afdelingernes mellemregning					
Diskontoen + 1 % af udlån til afdelinger					
603		Renteindtægter			
		1. Nybyggeri, rentesats 1 %	168.212	100.000,00	300.000
		2. Afdelinger, rentesats diskonto + 1 %	134.808	190.000,00	150.000
		4. Obligationer (inkl. kursgevinster)	918.869	2.327.346	1.648.911
		5. Renter trækingsret	0	90.000	0
		6. Andet	63.299	100.000	30.000
		Renteindtægter i alt	1.285.187	2.807.346	2.128.911
532		Renteudgifter			
		2. Afdelinger, rentesats 0,0 %	0	1.957.422	1.952.279
		3. Bankgæld	159.237	0	100.000
		4. Kurtage ifm. køb og salg af obligationer	91.346	0	0
		5. Kurstab, obligationer mv.	1.222.071	0	0
		8. Øvrige renteudgifter	6.358	0	0
		9. Renter trækingsret	0	90.000	0
		Renteudgifter i alt	1.479.013	2.047.422	2.052.279
		Nettorenteindtægt	-193.825	759.924	76.632
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-67	262	26

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
Note 9 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden					
533/604		1. Afd. bidrag m.v. til disp.fond, jf. konto 803.2	1.655.329	1.628.644	1.700.000
		2. (Ydelser/beboerbetalings) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	874.242	795.860	800.000
		4. Nettoresultat ved likvidation af en afdeling, jf. konto 803.6	0	0	0
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.055.946	0	3.200.000
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.195.948	0	0
		8. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne, jf. 803.11	1.198.115	1.191.517	1.200.000
		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt	7.979.579	3.616.021	6.900.000
Note 10 Ekstraordinære udgifter					
541		Afdeling 03, Huslejestøtte	512.300	0	0
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.388.438	0	0
		Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000	0	0
		Afdeling 12, Energisparetilskud	250.000	0	0
		Afdeling 13, Underskudsdekning	2.209	0	0
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2015	81.617	0	0
		Afdeling 21, Underskudsafvikling 2016	487.794	0	0
		Projekt, ej realiseret	120.250	0	0
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.374.992	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	6.209.600	0	0
Note 11 Oversigt over administrationsomkostninger					
601		Bruttoadministrationsudgift	19.045.371	18.972.934	19.550.654
		- Tillægsydelser m.m.	-140.056,00	0	0
		- Sideaktivitetsafdelinger	-637.326,25	-945.000	-576.000
		- Lovmæssige gebyrer m.m.	-2.147.307,96	-1.985.000	-2.179.000
		- Byggesagshonorar	-2.552.866,50	-3.841.352	-2.850.000
		- Diverse indtægter	-40.000,00	-370.000	-20.000
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	13.527.815	11.831.582	13.925.654
		I alt pr. lejemålsenhed	4.666	4.081	4.782
		Lejemålsenheder	2.899	2.899	2.912
		Administrationsbidrag egne afdelinger			
		Egne afdelinger i drift			
	2.880	Lejligheder, 4.081 kr. årligt	11.753.828	11.754.038	13.834.793
	19	Garager	77.543	77.544	90.861
		Tillægsydelser	140.056	0	0
		Egne afdelinger i drift	11.971.427	11.831.582	13.925.654
		Administrationsbidrag egne afdelinger i alt	11.971.427	11.831.582	13.925.654
		Lejemålsenheder	2.899	2.899	2.912
		Sideaktiviteter			
		- Håndværkerafdeling	476.639	789.000	460.000
		- Gårdlauget og kommune	112.111	156.000	116.000
		- Aktieselskabet Præstehaven	48.576	0	0

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	
Note	12 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser					
602		Restancegebyrer	195.893	240.000	212.000	
		Antenneregnskab	22.632	30.000	15.000	
		Forbrugsregnskaber m.m.	1.341.890	1.165.000	1.327.000	
		Ventelistegebyrer	586.893	550.000	625.000	
		Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt	2.147.308	1.985.000	2.179.000	
Note	13 Ekstraordinære indtægter					
611		Afdeling 03, Huslejestøtte	512.300	0	0	
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.388.438	0	0	
		Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000	0	0	
		Afdeling 12, Energisparetilskud	250.000	0	0	
		Afdeling 13, Underskudsdekning	2.209	0	0	
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2015	81.617	0	0	
		Afdeling 21, Underskudsafvikling 2016	487.794	0	0	
		Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytter	1.374.992	0	0	
		Ekstraordinære indtægter i alt	6.089.350	0	0	
Note	14 Inventar, edb-udstyr og automobil					
702/703/704			Inventar	Edb-udstyr	Automobil	I alt
		Anskaffelsessum primo	3.574.266	4.905.603	0	8.479.869
		Tilgang	21.287	51.437	0	72.724
		Afgang	0	-316.521	0	-316.521
		Anskaffelsessum ultimo	3.595.553	4.640.519	0	8.236.072
		Afskrivning primo	1.493.306	4.251.978	0	5.745.284
		Afskrivning	347.961	261.582	0	609.544
		Afskrivning ved afgang	0	-316.521	0	-316.521
		Afskrivning ultimo	1.841.267	4.197.040	0	6.038.307
		Inventar, edb-udstyr og automobil i alt	1.754.286	443.479	0	2.197.765

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note 15 Andre anlægsaktiver				
709		Udlejningsmaskiner	139.894	275.450
		Andre anlægsaktiver i alt	139.894	275.450
Note 16 Aktier og kapitalandele				
713		KMS	1.250	1.250
		Aktier og kapitalandele i alt	1.250	1.250
Note 17 Dispositionsfond/lån til afdelinger				
714		Afdeling 2, Forbedringsarbejder	399.428	599.142
		Afdeling 11, Tagbolig	182.839	197.553
		Afdeling 12, Ny bolig	51.222	61.514
		Afdeling 22, Cykelskur	36.000	45.000
		Alle afdelinger, fælles finansiering	798.244	938.873
		Afdeling 01, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	205.159	179.592
		Afdeling 02, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	586.581	609.027
		Afdeling 03, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	0
		Afdeling 05, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	429.247	3.562.188
		Afdeling 06, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	6.150.845	5.406.170
		Afdeling 09, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	1.546.817	1.403.871
		Afdeling 11, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	41.483	48.017
		Afdeling 14, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	62.314	69.127
		Afdeling 19, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	0
		Afdeling 21, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	1.218.824	1.365.919
		Afdeling 71, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	442.947	442.947
		Afdeling 73, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	90.967	108.243
		Afdeling 74, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	169.604	193.084
		Afdeling 75, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	78.799	88.392
		Afdeling 78, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	911.742	1.367.613
		Afdeling 81, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	90.215	40.742
		Afdeling 82, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	91.367	102.587
		Afdeling 83, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	66.178	100.818
		Afdeling 85, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	178.293	262.038
		Afdeling 87, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	94.378	40.776
		Afdeling 88, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	454.467	472.646
		Dispositionsfond/lån til afdelinger i alt	14.377.962	17.705.879

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note 18 Indskud i Landsbyggefonden				
716		Egen trækingsret primo	11.318.733	10.613.504
		Indbetalinger	718.869	705.229
		Udbetalinger	-5.827.000	0
		Renter	0	
		Egen trækingsret ultimo	6.210.602	11.318.733
		A og G-indskud	1.030.670	1.030.670
		C-indskud	7.182	7.182
		Indskud i Landsbyggefonden i alt	7.248.454	12.356.585
Note 19 Andre finansielle anlægsaktiver				
719		Depositem lejede lokaler, Søren Frichs Vej 25	639.436	632.620
		Andre finansielle anlægsaktiver i alt	639.436	632.620
Note 20 Afdelinger i drift (tilgodehavende)				
721.1		Afdeling 20, Mellempregning	502.815	500.339
		Afdelinger i drift (tilgodehavende) i alt	502.815	500.339
Note 22 Afdelinger under opførelse (nybyggeri)				
722		Selskab 53, Storbylandsby II	8.211.505	2.264.477
		Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	8.211.505	2.264.477
Note 23 Værdipapirer				
731		Nykredit	34.889.971	12.958.560
		Spar Nord	0	10.187.850
		Alm. Brand	12.670.996	11.936.970
		Djurslands Bank	53.411.456	42.319.361
		Værdipapirer i alt	100.972.423	77.402.741
Note 24 Bankbeholdning				
732		Djurslands Bank	6.896.256	24.688.066
		Danske Bank	0	0
		Nykredit	17.178	236.635
		Spar Nord	0	77.700
		Alm. Brand Bank	0	-75.631
		Bankbeholdning i alt	6.913.434	24.926.770

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note	25	Dispositionsfond		
803		1 Saldo primo	33.493.796	38.386.950
		Tilgang:		
		2 Bidrag afdelingerne	1.655.329	1.640.834
		4 Ydelser udamortiserede lån	5.126.136	3.740.553
		6 Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	0
		11 Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne jf. § 78 og 80	3.678.115	1.175.382
		12 Renter fra egen trækningsret	0	0
		Afgang:		
		21 Tilskud til afdelingerne	-4.714.358	-5.555.178
		22 Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	-1.374.992	-2.480.756
		24 Indbetalt til LBF	-3.535.192	-3.413.989
		25 Indbetaling til nybyggerifonden	-1.195.948	0
		26 Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	-8.307.000	0
		50 Saldo ultimo	<u>24.825.886</u>	<u>33.493.796</u>
		Saldo ultimo opdelt:		
		31 Udlån, jf. note 17	14.377.962	17.705.879
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (Trækningsret)	6.210.602	11.318.734
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (A, G og C-indskud)	1.037.852	1.037.852
		40 Disponibel del	3.199.470	3.431.331
		50 Saldo ultimo	<u>24.825.886</u>	<u>33.493.796</u>
		Dispositionsfonden, disponeret		
		Afdeling 3, Ryhaven Tilskud til renoveringssag	11.924.447	13.312.885
		Afdeling 3, Ryhaven, Trækningsret til renoveringssag	0	5.827.000
		Dispositionsfonden, disponeret i alt	<u>11.924.447</u>	<u>19.139.885</u>
		21 Tilskud til afdelingerne		
		Afdeling 3, Renoveringssag	1.388.438	1.592.659
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2015	81.617	81.617
		Afdeling 3, Huslejestøtte	512.300	1.706.039
		Afdeling 6, Huslejestøtte	1.992.000	1.992.000
		Afdeling 74, Vandafledningsafgift	0	37.961
		Afdeling 26, Glasværn	0	144.901
		Afdeling 12, Energisparetilskud	250.000	0
		Afdeling 13, underskudsdekning	2.209	0
		Afdeling 21, Underskudsafvikling 2016	487.794	0
			<u>4.714.358</u>	<u>5.555.177</u>
		22 Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter		
		Afdeling 01, Præstehaven	0	52.816
		Afdeling 05, Rosengården	15.916	39.184
		Afdeling 06, Bispehaven	1.314.119	2.111.925
		Afdeling 09, Rønnehegnet	0	51.737
		Afdeling 10, Neptunvej	2.558	0
		Afdeling 12, Bymosevej	0	87.842
		Afdeling 15, Stavnsvej	0	30.544
		Afdeling 20, Marienlystvangen	7.987	19.792
		Afdeling 21, Mårslet	0	0
		Afdeling 25, Gøteborg Alle	14.398	0
		Afdeling 78, Isagervej	0	7.299
		Afdeling 83, Skanseparken	27.271	8.473
		Afdeling 84, Stadion Alle	0	29.100
		Afdeling 86, Søkildevvej	-42.045	42.045
		Afdeling 89, Kildebjerg	34.788	0
			<u>1.374.992</u>	<u>2.480.757</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note 26 Arbejdskapital				
805	1	Saldo primo	5.852.210	9.263.717
		Afgang:		
	4	Årets underskud	-2.043.019	-1.851.507
	6	Diverse tilskud jf. specifikation	0	-1.560.000
	5	Saldo ultimo	<u>3.809.191</u>	<u>5.852.210</u>
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed (2.899)	1.314	2.019
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Materielle anlægsaktiver	2.337.660	3.010.035
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	816.617	768.041
	9	Disponibel del	654.915	2.074.134
	5	Saldo ultimo	<u>3.809.191</u>	<u>5.852.210</u>
	6	Tilskud til afdelingerne		
		Afdeling 3, Ryhaven	<u>0</u>	<u>1.560.000</u>
			<u>0</u>	<u>1.560.000</u>
			Omsætning	Resultat
		Afdeling for intern håndværksvirksomhed		Egenkapital
		Afdeling 95, Håndværkerafdelingen	9.790.484	1.389
				-659.624
		Mellemregningen med Håndværkerafdelingen fremgår af note 28. Håndværkerafdelingens negative egenkapital er således ikke indregnet i Østjysk Boligs balance, men Østjysk Bolig hæfter for den negative egenkapital samt øvrige forpligtigelser.		
		Kapitalindskud i sideaktiviteter		
		AARHUSbolig.dk	91.719	91.719
		Aktieselskabet Præstehaven	724.898	676.322
			<u>816.617</u>	<u>768.041</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note 27 Afdelinger i drift, gæld				
821.1		Afdeling 1	2.312.401	1.903.777
		Afdeling 2	5.016.326	4.214.535
		Afdeling 3	17.035.822	8.624.760
		Afdeling 4	400.321	445.058
		Afdeling 5	2.619.356	2.181.464
		Afdeling 6	37.392.288	27.245.951
		Afdeling 7	632.028	612.756
		Afdeling 8	373.729	282.988
		Afdeling 9	5.942.368	8.989.864
		Afdeling 10	748.907	612.831
		Afdeling 11	557.346	762.989
		Afdeling 12	745.675	2.084.010
		Afdeling 13	260.851	275.946
		Afdeling 14	783.095	785.570
		Afdeling 15	2.295.272	2.033.829
		Afdeling 16	2.293.806	2.043.422
		Afdeling 17	2.955.766	2.384.126
		Afdeling 19	1.724.469	1.505.822
		Afdeling 21	2.717.776	2.101.866
		Afdeling 22	372.511	354.876
		Afdeling 23	3.282.698	2.544.620
		Afdeling 25	1.858.218	1.386.557
		Afdeling 26	1.997.437	5.277.146
		Afdeling 71	966.468	837.886
		Afdeling 73	369.935	306.790
		Afdeling 74	399.928	343.135
		Afdeling 75	678.173	524.217
		Afdeling 76	677.706	630.835
		Afdeling 77	510.426	565.210
		Afdeling 78	3.115.221	3.040.483
		Afdeling 80	353.281	333.912
		Afdeling 81	239.706	224.498
		Afdeling 82	1.182.293	974.857
		Afdeling 83	1.079.461	946.144
		Afdeling 84	598.190	500.984
		Afdeling 85	1.923.140	1.504.278
		Afdeling 86	500.124	496.684
		Afdeling 87	874.155	1.044.121
		Afdeling 88	1.466.285	1.106.818
		Afdeling 89	3.021.290	2.479.487
		Afdeling 90	1.796.854	1.654.211
		Afdelinger i drift, gæld i alt	114.071.102	96.169.313

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Note	28	Afdelinger, sideaktiviteter		
821.2		Håndværkerafdelingen	0	0
		Aktieselskabet	306.716	104.010
		Afdelinger, sideaktiviteter i alt	<u>306.716</u>	<u>104.010</u>
Note	29	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
824		Alm. Brand Bank	845.093	0
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse) i alt	<u>845.093</u>	<u>0</u>
Note	30	Anden kortfristet gæld		
830		Skyldig moms	45.646	69.118
		Periodeafgrænsningsposter	128.120	161.280
		Anden kortfristet gæld i alt	<u>173.767</u>	<u>230.398</u>
		Andre forpligtigelser		
		Sikkerhedsstillelse øvrige kreditorer	50.000	50.000
		Andre forpligtigelser i alt	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Ved afrunding til hele kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne				

Østjysk Bolig Ry, Afd. 74

Ny Kirkevej 25 - 27 - 29. Isagervej 17 & 22. Siimvej 63.

Afd 74 foreslår følgende til Repræsentantskabet 20.10.29. i Århus

Repræsentantskabet ønsker en grundig revision af administrationens fuldmagter givet af bestyrelsen gennem tiden.

Gert Bo Jensen har selv i sin bestyrelsestid været medunderskriver på fuldmagter til administrationen med Allan Søstrøm's begrundelse: "Så behøver vi ikke at skulle spørge bestyrelsen hver gang vi vil noget!"

Dét kan der være noget om, men det kan så også udvikle sig til et tag selv bord.

Ønsket må være at det er bestyrelsen der styrer administrationen og bestyrer Østjysk Bolig!

Med venlig hilsen

f/afd 74

Gert Bo Jensen

Dagsorden for oktober-mødet

- 1 Valg af dirigent
- 2 Valg af stemmeudvalg
- 3 Forelæggelse af budget 2021
- 4 Indkomne forslag
- 5 Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen:
 - a. Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 2 år
Katja Hillers er på valg – genopstiller
 - b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen for 2 år
Leif Scherrebeck er på valg – genopstiller
Heidi Lykke Rosenberg er på valg – genopstiller
Susanne Jørgensen er på valg – genopstiller
 - c. Valg af 1 medlem til organisationsbestyrelsen for 1 år
 - d. Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen
- 6 Eventuelt

Resultatopfølgelse for perioden 01. januar - 31. december 2021

Resultatopfølgelse

Konto	Note	Specifikation	Budget 2020	Budget 2021
ORDINÆRE UDGIFTER				
501		Bestyrelsesvederlag m.v.		
		1. Afdelinger i drift	39.781	47.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	746.000	686.000
511	2	Personaleudgifter	12.416.523	12.477.345
512	*	Forretningsførelse	0	0
513	3	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	3.181.350	2.937.700
514	4	Kontorlokaleudgifter(incl.afskrivninger,adm.ejendom)	2.092.000	2.152.000
515	5	Afskrivninger,driftsmidler	600.000	620.000
516		Særlige aktiviteter	0	0
521		Revision	475.000	480.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	19.550.654	19.400.045
531	6	Tilskud til afdelingerne	38.000	38.000
532	7	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.052.279	862.263
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	6.900.000	8.200.000
540		Samlede ordinære udgifter	28.540.933	28.500.308
541	*	Ekstraordinære udgifter	0	0
550		Udgifter i alt	28.540.933	28.500.308
551		Overskudsdeling		
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	38.632	0
		2. Udbytte, garantiselskab	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	28.579.565	28.500.308
ORDINÆRE INDTÆGTER				
601		Administrationsbidrag		
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-13.925.654	-13.945.045
		2. Andet støttet boligbyggeri	0	0
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-576.000	-586.000
602	8	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-2.179.000	-2.169.000
603	7	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-2.128.911	-870.263
604		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-6.900.000	-8.200.000
605	9	1. Byggesagshonorar, nybyggeri	-850.000	-1.000.000
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0
606	10	1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	-2.000.000	-1.700.000
		2. Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.	0	0
607		Diverse	-20.000	-30.000
610		Samlede ordinære indtægter	-28.579.565	-28.500.308
611	*	Ekstraordinære indtægter	0	0
620		Indtægter i alt	-28.579.565	-28.500.308
621		Årets underskud overført (konto 805)	0	0
630		Indtægter og evt.underskud i alt	-28.579.565	-28.500.308

Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	13.925.654	13.945.045
Administrationsbidrag:		
	Budget 2020	Budget 2021
Gennemsnitlig adm.bidrag Østjysk Bolig	4.782	4.782
Lejemålsenheder i alt	2.912	2.916

Faste noter

Konto	Specifikation	Budget 2020	Budget 2021
Noter til resultatopgørelsen			
Note	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.		
502	Mødeudgifter	250.000	260.000
	Repræsentation	301.000	131.000
	Kursusudgifter bestyrelse, afd. bestyrelse og personale	70.000	95.000
	Kontingenter	125.000	200.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	746.000	686.000
Note	2 Personaleudgifter		
511	Personaleudgifter	12.416.523	12.477.345
	Personaleudgifter i alt	12.416.523	12.477.345
	Antal heltidsansatte: 17		
Note	3 Kontorholdsudgifter (incl. EDB-drift)		
513	Telefon og EDB	1.766.350	1.568.700
	Kontorholdsudgifter	235.000	185.000
	AARHUSbolig.dk og gebyrer	751.500	728.000
	Diverse	428.500	456.000
	Kontorholdsudgifter (incl. EDB-drift) i alt	3.181.350	2.937.700
Note	4 Kontorlokaleudgifter		
514	Lejede lokale, husleje + leje parkering	1.394.000	1.393.000
	El, vand og varme	146.000	144.000
	Forsikringer	7.000	10.000
	Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	545.000	605.000
	Kontorlokaleudgifter i alt	2.092.000	2.152.000
Note	5 Afskrivninger, driftsmidler		
515	Inventar, edb, firmabil	600.000	620.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	600.000	620.000
Note	6 Tilskud til afdelingerne		
515	Mårslet	38.000	38.000
	Tilskud til afdelingerne i alt	38.000	38.000

Faste noter

Konto	Specifikation	Budget 2020	Budget 2021
Noter til resultatopgørelsen			
Note	7 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift		
	Anvendt renteberegningsmetode: Forretning af afdelingens mellemregning dag til dag		
	Anvendte rentesatser: 1,50 % af afdelingernes mellemregning diskontoen + 1 % af udlån til afdelinger.		
603	Renteindtægter		
	1. Afdelinger, rentesats diskontoen	150.000	130.000
	2. Bank	0	0
	3. Renteindtægter obligationer	1.648.911	537.263
	4. Realiserede kursgevinster på obligationer	0	0
	5. Urealiserede kursgevinster	0	0
	7. Andet	330.000	203.000
	Renteindtægter i alt	2.128.911	870.263
532	Renteudgifter		
	1. Dispositionsfond, rentesats diskontoen	0	0
	2. Afdelinger, rentesats 2,00 %	-1.952.279	-710.263
	3. Bankgæld	0	0
	4. Kurtage ifm. køb og salg af obligationer	0	0
	5. Realiserede kurstab på obligationer	0	0
	6. Urealiserede kurstab på obligationer	0	0
	7. Obligationer, Handelsrenter	0	0
	8. Øvrige renteudgifter	-100.000	-152.000
	Renteudgifter i alt	-2.052.279	-862.263
	Nettorenteindtægt	76.632	8.000
Note	8 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser		
602	Restancegebyrer	212.000	202.000
	Antenneregnskab	15.000	20.000
	Forbrugsregnskaber m.m.	1.327.000	1.357.000
	Ventelistegebyrer	625.000	590.000
	Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt	2.179.000	2.169.000

Faste noter

Konto	Specifikation	Budget 2020	Budget 2021
Noter til resultatopgørelsen			
Note	9 Byggesagshonorar - Nybyggeri		
605	51. Ungdomsbolig Journalist Højskolen	500.000	500.000
	53. Storbylandsbyen + familieboliger	200.000	121.000
	55. Ungdomsbolig Bjørnholmsalle etape 2	150.000	200.000
	Skæring Skolevej	0	179.000
	Byggesagshonorar - Nybyggeri i alt	850.000	1.000.000
Note	10 Byggesagshonorar - Forbedringsarbejde		
606	60. Tryghedsrenovering	1.000.000	500.000
	60. Sekretariat	1.000.000	1.200.000
	Byggesagshonorar - Forbedringsarbejde i alt	2.000.000	1.700.000