

Referat af repræsentantskabsmøde – Østjysk Bolig
Møde 1: Maj-mødet
Torsdag den 16.12.2021

Tilstede:

Fra afdelingerne:

Afd. 1:

Susanne Jørgensen

Afd. 2:

Susanne Thomsen
Flemming Hansen

Afd. 3:

Ellen Marie Evald
Henrik Kristensen

Afd. 6:

Alex Young
Abdinasir Jama
Mohammad Murad
Frauke Hümmelink

Afd. 9:

Heidi Rosenberg

Afd.12:

Line Hornbech
Christina Gormsen

Afd. 19:

Poul Jensen

Afd 20:

Jan Nielsen

Afd. 22:

Martin Hansen

Afd. 26:

Anders Kaa

Afd. 76:

Mette Aaby

Afd. 78

Hans Henrik Egeberg

Afd. 87:

Brian Dalmose

Afd.: 88

Katja Hillers

Afd. 89:

Anne Marie Bornholdt

Organisationsbestyrelsen:

Palle Adamsen

Henrik Ricken

Mette Møllerhøj

= 24 repræsentantskabs-
medlemmer

Administration mv.:

Mariane Toft-Dallgaard –
direktør

Claus Leiszner – controller

Kim Kjærgaard –

udviklingschef

Torben Brandi – driftschef

Vibeke Thiim Harder –

kommunikationsansvarlig

(ref.)

Bjarne Zetterstrøm, BL

Kim Trenskow, Kromann

Reumert (på Teams)

Jakob Ditlevsen, Deloitte

Fennella M. Nielsen, Deloitte

Lars Jørgen Madsen, Deloitte

Peter Mølkjær, Deloitte

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning for 2020, herunder indlæg fra Kim Trenskow og Jakob Ditlevsen, som har lavet advokatundersøgelsen
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning
5. Indkomne forslag:
 - Forslag nr. 1: Mulighed for udstedelse af betalingskort
 - Forslag nr. 2: Mulighed for valg af suppleant
 - Forslag nr. 3: Advokat til høringssvar
 - Forslag nr. 4: Repræsentantskabet behandler agterskrivelse
 - Forslag nr. 5: Højere informationsniveau
 - Forslag nr. 6: Valg af organisationsbestyrelse nu
6. Drøftelse af agterskrivelsen og reaktion herpå
7. Valg af revisor – organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg
8. Eventuelt

Palle Adamsen, formand for Østjysk Boligs organisationsbestyrelse, byder velkommen til dette møde, der – selvom vi om kort tid er på vej ind i 2022 – handler om 2020. Det skyldes, at regnskabet først er blevet færdigt for kort tid siden.

Ad 1. Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm vælges.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Mariane Toft-Dallgaard, Lone Jespersen, Ellen Marie Evald og Claus Leiszner vælges.

Ad 3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning for 2020

Palle Adamsen henviser til den skriftlige beretning for 2020, som er fremsendt den 8. december 2021. Den mundtlige beretning er desuden vedlagt i skriftlig form.

Østjysk Bolig kom i både kommunens, mediernes, andre boligforeningers og Landsbyggefondens søgelys i 2020. 2020 handlede primært om svindelmistanke, advokatundersøgelse og økonomi.

Efter årets afslutning står et økonomisk presset Østjysk Bolig tilbage.

Indlæg fra Kim Trenskow, partner i Kromann Reumert:

Kim fortæller om advokat- og revisorundersøgelsen i 2020. Den blev iværksat efter en henvendelse fra en whistleblower til kommunen og en indledende undersøgelse, der viste behov for en mere omfattende undersøgelse.

Der blev talt med mange medarbejdere og ledere, og der blev gennemgået store mængder skriftligt materiale, bl.a. mails. Der var ca. ½ mio. dokumenter i alt. Undersøgelsen blev afsluttet i starten af april 2021.

Det er ikke en standardsag – den er ganske ekstraordinær. Undersøgelsen peger umiddelbart i retning af, at der er lavet private bankoverførsler, at ledende medarbejdere har haft et stort privatforbrug for Østjysk Boligs regning, og at der er lavet returkommission.

Derudover manglede der bilag, mens der andre steder var fabrikerede bilag, og der manglede kontroller og forretningsgange mange steder.

Generelt undrede det advokatundersøgerne, at den tidligere revision ikke havde opdaget dette for længst. Denne undren gav grobund for, at Erhvervsstyrelsen nu også undersøger sagen.

Pt. er politiet fortsat i gang med at efterforske. Man regner med, at sagen overgives til anklagemyndighederne i starten af 2022.

Derudover er der et erstatningsretsligt efterspil i gang. Ift. revisor og ift. den tidligere organisationsbestyrelse.

Spørgsmål: Har man kigget på muligheden for at holde tilsynet ansvarligt?

Kim T: Nej, det var ikke en del af kommissoriet.

Kommentar: Århus Omegn har meldt ud, at fusionsplanerne blot var sat på pause indtil Østjysk Boligs økonomiske situation var afklaret, ligesom de havde meldt ud, at de ville give Lejerbo arbejdsro.

Kommentar: Et repræsentantskabsmedlem har stillet en række spørgsmål til beretningen og regnskabet, som der forventes svar på efter mødet.

Beretningen tages til efterretning.

Ad 4. Endelig godkendelse af årsregnskab 2020

Mariane tager over og fortæller om regnskabets resultat: Et minus på 11,8 mio. kr. Det skyldes primært to ekstraordinære poster: En advokatundersøgelse til 10,3 mio.kr. og for meget opkrævede byggesagshonorarer på 5,3 mio. kr., som er blevet udlignet.

Der arbejdes med forskellige forecasts for at få en idé om, hvordan fremtidens økonomi kan se ud – selvfølgelig med henblik på at vide, hvornår økonomien er genoprettet og tilbage på sporet.

Indlæg fra Lars Jørgen Madsen og Peter Mølkjær fra Deloitte:

Det er en ganske ekstraordinær revisionsrapport, der er lavet – ingen af os, der har arbejdet med det, har set noget lignende før. Det er klart det værste, vi har set.

Betingelserne for revisionen har været svære. Der har været manglende forretningsgange og manglende og fabrikerede bilag.

Revisionsrapporten kan læses i sin fulde længde i det samlede materiale, der blev tilsendt otte dage inden mødet og er vedhæftet referatet.

Der vil også være røde og gule markeringer (ting, der skal handles på) i 2021-regnskabet, fordi man ikke kan nå at rette op på det hele.

Kommentar: Østjysk Bolig ikke er i en normal situation pt. og egenkapitalen er omdrejningspunktet for alt det, der sker, og derfor bør repræsentantskabet interessere sig for egenkapitalen og hvad der ligger bag ved fremskrivningen. Der mangler fortsat svar på, hvad der ligger bag tallene. Den fremskrivning af egenkapitalen, som jf. revisionsrapporten er fremlagt for revisionen, stemmer ikke med den fremskrivning, der er fremstillet i beretningen, da de bygger på forskellige forudsætninger.

Spørgsmål: Hvordan undgår man, at det her sker igen? Hvordan går det med genopretningsplanen? For det er jo genopretningen, der skal sikre, at det ikke kan ske igen.

Peter: Som I også kan læse i beretningens efterskrift, så er der allerede sat rigtig meget i gang for at sikre, at det ikke sker igen. At man har det rette kontrolmiljø.

Der var et spørgsmål til, om der kan laves en note på konto 825, Leverandører, da der er en stigning på ca. 6 mio. kr. fra regnskab 2019 til 2020. Claus Leiszner skriver efterfølgende: Konto 825 dækker over alle de leverandører, der har sendt en faktura i 2020 til betaling i 2021. Det drejer sig om i alt 111 leverandører. Stigningen på de ca. 6 mio. kr. skyldes hovedsageligt, at der i 2020 er betalt ca. 2 mio. kr. mere til Enemærke og Petersen (Tryghedsrenoveringen) end i 2019, at Journalisthøjskolen er opstartet, og at der derfor er en betaling til JFP på ca. 1,8 mio. kr., og at der er en betaling på ca. 2 mio. kr. til Kromann Reumert og Deloitte for advokatundersøgelsen.

Kommentar: Jeg forventer svar på mine spørgsmål omkring regnskab og beretning, og jeg forventer, at de enkelte fejl i regnskab og beretning, jeg har påpeget, bliver rettet.

Repræsentantskabet godkender regnskabet for 2020.

Ad 5. Indkomne forslag

Forslag nr. 1: Mulighed for udstedelse af betalingskort

Mariane: Tidligere havde nogle afdelingsbestyrelser betalingskort, de kunne bruge til beboeraktiviteter. Det tog man fat i efter advokatundersøgelsen – det var ikke en god måde at gøre det på. Når man kommer under Lejerbos økonomisystem, er der en løsning – der er et system for det. Skal man gøre noget nu, kunne en foreningskonto være en mulighed – men det er ikke optimalt; det er besværligt og har omkostninger. Østjysk Boligs jurist er ved at undersøge sagen hos kommunen.

Beslutning: Når juristen får svar på sin henvendelse til kommunen, vil Østjysk Bolig tage fat i Bispehavens afdelingsbestyrelse – det er den eneste afdeling, der har det beskrevne problem.

Forslag nr. 2: Mulighed for valg af suppleant

Bjarne: Den mulighed foreligger faktisk allerede. Suppleanten skal blot være valgt på et møde med tilhørende referat.

Kommentar: Der har fra administrationens side været forskellige forklaringer og opfattelser. Det er vigtigt, at vi har så stort et fremmøde til repræsentantskabsmøderne som muligt, og derfor er det, særligt i en corona-tid, rigtig uheldigt, at afdelingerne ikke er blevet orienteret korrekt om valg af suppleanter.

Her kommer en beskrivelse:

Repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter:

Alle afdelinger har på afdelingsmøderne i 2021 valgt, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der udpeger repræsentantskabsmedlem(mer). Der er samtidig mulighed for at udpege en eller flere suppleanter, der kan tage over, hvis et repræsentantskabsmedlem bliver syg eller på anden vis er forhindret i at deltage i et af de normalt to årlige møder. Det er blot vigtigt, at det er ført til referat, hvem der er både medlem og suppleant, så Østjysk Bolig ved, hvem der skal sendes indkaldelse ud til. Det er bestyrelsens ansvar tydeligt at underrette Østjysk Bolig, når et medlem udtræder/indtræder i repræsentantskabet, herunder at fremsende referat. Vi ved, at der har været givet forskellige forklaringer på, hvordan dette fungerer, da der ikke helt er enighed blandt de jurister, vi har rådført os hos, men fremover vil vi gøre og vejlede ud fra det, der er beskrevet her.

Forslag nr. 3: Advokat til høringssvar og

Forslag nr. 4: Repræsentantskabet behandler agterskrivelse og

Ad 6. Drøftelse af agterskrivelsen og reaktion herpå

Kommentar: Vi skal stemme om, om vi skal have en advokat til at udarbejde høringssvar til kommunen om agterskrivelsen ud fra vores input.

Det skal være et høringssvar fra den beboervalgte del af repræsentantskabet. Dvs. uden om organisationsbestyrelsen, som jo er fra Lejerbo – og vi skal ikke lave en konflikt mellem Lejerbo og kommunen. Men det er et hårdt slag for beboerdemokratiet, og det vil vi gerne give udtryk for i høringssvaret.

Et bud på budget for advokathjælp kunne være max 50.000 kr.

Vi har varslet en advokat, som sidder klar til at starte i morgen, hvis der stemmes ja i dag.

Spørgsmål: Hvad skal formålet med at bruge 50.000 kr. på en advokat være? Hvad vil vi gerne opnå?

Kommentar: Man burde prøve at få fristen på en uge forlænget. Desuden er det naivt at tro, at man kan komme nogle vegne for 50.000 kr.

Kommentar: Forslagsstillerne vil give udtryk for, at de ikke accepterer at skulle tvangsadministreres. Vise kommunen, at vi ikke accepterer, at de tilsidesætter beboerdemokratiet. Kommer der noget ud af det? Måske ikke. Men så har vi sagt, at det ikke er vores beslutning. Så har vi værnet om beboerdemokratiet. Så har vi markeret.

Kommentar: Vi kunne også undlade at bruge de 50.000 kr. og bare lave den markering selv. Det er også en markering.

Kommentar: Der er taget kontakt til Clemens Advokatfirma, som står klar til at hjælpe. Det er også i forvejen Østjysk Boligs advokat.

Spørgsmål: Kunne advokaten så ikke også se på, om der overhovedet er lovhjemmel for, at kommunen tager den beslutning?

Kommentar: Vi mangler information fra kommunen om, hvorfor de har truffet den her beslutning. Vi vil også gerne påpege overfor kommunen, at vi synes, Lejerbo har en dobbeltrolle i den her sammenhæng. Vi kunne bede advokaten om at starte med at bede om en fristforlængelse. Vi vil gerne have tiden til at arbejde med om en løsning – vi kunne godt tænke os at få indflydelse på den beslutning.

OBS: Organisationsbestyrelsen har stemmeret, da dens medlemmer også er en del af repræsentantskabet.

Kommentar: Er vi ikke enige om, at repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed? Så er det jo absurd, at vi ikke har indflydelse på den beslutning, der er truffet om tvungen administration. Vi skal gøre opmærksom på, at dette ikke er vores beslutning. Vi er med på, at vi har behov for hjælp til at få ryddet op i Østjysk Bolig, men vi vil gerne have indflydelse på fra hvem og længden af den periode.

Beslutning: Der er flertal for, at repræsentantskabet hyrer en advokat til at udarbejde høringssvaret. Katja tager kontakt til Clemens Advokatfirma og sætter opgaven i gang. Høringssvaret sendes rundt, inden det sendes til kommunen. Alex og Abdinasir hjælper Katja.

Beløbsgrænsen, der gives tilsagn til, er 50.000 kr. inkl. moms. De fem punkter, der skal med i høringssvaret, er:

1. Tilsidesættelse af beboerdemokratiet
2. Mangelfuld begrundelse og information, herunder hjemmel
3. Længden af perioden med tvangsadministration, manglende begrundelse herom
4. Økonomiske konsekvenser for Østjysk Bolig, på kort og langt sigt, manglende information herom
5. Lejerbos rolle

Palle: I bestyrelsen forstår vi fint, at de beboervalgte gerne vil behandle agterskrivelsen. Vi i bestyrelsen stemmer nej, men kun til at bruge penge på det.

Forslag nr. 5: Højere informationsniveau

Mariane: Der er planer om at genoptage et elektronisk nyhedsbrev en gang om måneden med nyt fra Østjysk Bolig. Det starter op i det nye år. Det vil også komme på hjemmesiden. Der er ikke mulighed for at begynde at lave beboerblad igen pt.

Kommentar: Det vil være rigtig godt at få flere informationer ud til dem, det handler om – beboerne. Så det lyder godt med et nyhedsbrev. Men når der er væsentligt nyt, så skal det ramme alle beboere og altså husstandsomdeles.

Mariane: Det er omkostningstungt at husstandsomdele meddelelser til alle postkasser. Østjysk Bolig har mailadresser til en del husstande, som vi kan rette henvendelse til. Driften kan i nogle afdelinger opslå vigtige meddelelser i fx trappeopgange eller fælleslokaler. Derudover vil vigtige meddelelser altid kunne findes på hjemmesiden, og bestyrelser og personale adviseres herom.

Forslag nr. 6: Valg af organisationsbestyrelse nu

Kommentar: Lad os skabe et samarbejde mellem repræsentantskabet og den organisationsbestyrelse, der er nu, ved at vælge en beboervalgt bestyrelse allerede nu, som kan tage over 1. april 2022.

Palle: Vi kan ikke pt. invitere nye bestyrelsesmedlemmer ind, da vi har et bestyrelsesansvar, som vi er indsat til at leve op til. Det kan vi ikke dele med beboerdemokrater. Men der skal selvfølgelig vælges en beboerdemokratisk bestyrelse til marts, så den er klar til at træde i kraft den 1. april 2022.

Bjarne: Da der ikke er valg på dagsordenen, vil det være i strid med god praksis at gennemføre et valg. Det er derfor ikke muligt at vælge en bestyrelse i aften. Jeg afviser det dermed. Der er mulighed for at indkalde til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde med 14 dages varsel. Det er forslagsstiller dog ikke interesseret i. Derfor vil der senest i marts blive indkaldt til et møde med valg på dagsordenen.

Ad 7. Valg af revisor

Deloitte genvælges uden modkandidater.

Ad 8. Eventuelt

Intet hertil.

Referatet er godkendt.



Palle Adamsen, formand



Bjarne Zetterstrøm, dirigent

OBS: Efter ønske fra et medlem af repræsentantskabet er der sket en anonymisering af repræsentantskabets medlemmer og referatet af enkelte udsagn er efter ønske blevet ændret. Dirigenten og formanden har tiltrådt, at disse ændringer ikke ændrer ved deres godkendelse af referatet som et rekvirerende referat af mødets forhandlinger og beslutninger.

Referat af repræsentantskabsmøde – Østjysk Bolig
Møde 2: Oktober-mødet
Torsdag den 16.12.2021

Tilstede:

Fra afdelingerne:

Afd. 1:

Susanne Jørgensen

Afd. 2:

Susanne Thomsen

Flemming Hansen

Afd. 3:

Ellen Marie Ewald

Henrik Kristensen

Afd. 6:

Alex Young

Abdinasir Jama

Mohammad Murad

Frauke Hümmelink

Afd. 9:

Heidi Rosenberg

Afd.12:

Line Hornbech

Christina Gormsen

Afd 20:

Jan Nielsen

Afd. 22:

Martin Hansen

Afd. 26:

Anders Kaa

Afd. 76:

Mette Aaby

Afd. 78

Hans Henrik Egeberg

Afd. 87:

Brian Dalmose

Afd.: 88

Katja Hillers

Afd. 89:

Anne Marie Bornholdt

Organisationsbestyrelsen:

Palle Adamsen

Henrik Ricken

Mette Møllerhøj

= 23 repræsentantskabs-
medlemmer

Administration mv.:

Mariane Toft-Dallgaard –
direktør

Claus Leiszner – controller

Kim Kjærgaard –

udviklingschef

Torben Brandi – driftschef

Vibeke Thiim Harder –

kommunikationsansvarlig

(ref.)

Bjarne Zetterstrøm, BL

Peter Mølkjær, Deloitte

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Forelæggelse af budget for 2022
4. Indkomne forslag
5. Eventuelt

Der er ikke valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen på dagsordenen, da denne funktion frem til 31. marts 2022 varetages af Lejerbo jfr. kommissoriet.

Ad 1. Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm vælges.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Mariane Toft-Dallgaard, Lone Jespersen, Ellen Marie Ewald og Claus Leiszner vælges.

Ad 3. Forelæggelse af budget for 2022

Mariane gennemgår det udsendte budget.

På årets afdelingsmøder præsenterede vi en forventet større stigning på forsikringer, men den stigning er i budgettet blevet til et lille fald generelt i stedet, fordi vi har fået et meget bedre tilbud

fra Tryg. Det overskud, det betyder for afdelingerne, kan man aftale nærmere om på årets budgetmøder.

Kommentar: Jeg mener, I har udarbejdet et useriøst budget for 2022 bl.a. henset til kritikken i advokatundersøgelsen, som samtidig har dannet baggrund for en væsentlig forhøjelse af administrationsbidraget. Jeg mangler fortsat svar på nogle spørgsmål for at kunne gennemskue forhøjelsen af administrationsbidraget. Jeg forstår ikke, hvorfor I bruger budget 2022 som sammenligningsgrundlaget for en sammenligning af administrationsbidraget i Østjysk Bolig med administrationsbidraget i Lejerbo, og jeg mener i øvrigt ikke, man kan lave en direkte sammenligning af administrationsbidragene.

Mariane: Det var det muliges kunst i august måned, hvor der ikke var nogen afklaring på fremtiden, og det er dette budget, der ligger til grund for afdelingsbudgetterne, som er godkendt på afdelingsmøderne i september.

Ad 4. Indkomne forslag

Ingen forslag.

Ad 5. Eventuelt

Spørgsmål: Kommer der kursusweekend igen?

Mariane: Der er ikke planlagt noget – det vil vi lade være op til en ny bestyrelse.

Kommentar: Der er sat penge af i alle budgetter til det i hvert fald.

Spørgsmål: Når vi ikke vil have Lejerbo mere, hvem skal så betale for, at vi skal ud af deres it-system igen? Kan vi ikke beholde det nuværende it-system, mens vi er under administration? Er det nuværende IT-system godt nok, sikkert nok og lovligt?

Palle: Hvis vi skal kunne gøre det arbejde, vi er blevet sat til, så er vi nødt til at gøre det ved, at I kommer over på vores it-system. Det er kun sådan, vi kan gøre det billigt og sikkert nok, og det hører med til vores administrative ansvar.

Bjarne: Det er altid den nye administrator, der skal betale for en flytning. Det vil det også være, hvis I skal flytte tilbage igen.

Peter: Det nuværende system kan gøres sikkert og godt nok. Men det spiller ikke sammen med Lejerbos systemer, og det vil gøre administrationsgebyret højere, hvis det skal bruges.

Palle oplyste, at der i revisionsberetningen har været en betydelig kritik af manglen på intern kontrol. Et væsentligt element i et kontrolmiljø er netop et IT-system, som medarbejdere og ledelse er fortrolige med, og som opfylder tidens normer for sikkerhed. Det ved vi, at Lejerbos system opfylder, og der ville være risiko for utilstrækkelig sikkerhed og kontrol, hvis de samme medarbejdere skulle arbejde i to forskellige IT-systemer og dermed kontrolmiljøer. Det vil også være væsentligt fordyrende at arbejde i to systemer.

Spørgsmål: Hvis det er Lejerbos it-system, er der habilitetsproblemer jfr. almenboliglovens §18.

Svar: Det er ikke Lejerbos it-system, men blot det it-system, Lejerbo anvender.

Kommentar: Vi vil bare gerne have klare informationer, for vi har forstået det sådan på sidste møde, at det nuværende it-system slet ikke kunne gøres sikkert nok.

Palle: Tak for i aften og for en rigtig god debat – vi ses snart igen til endnu en vigtig aften, hvor vi har Bispehaven på programmet. Jeg håber, I alle sammen vil komme til det møde!

Mødet er hævet kl. 22.15.

Referatet er godkendt.



Palle Adamsen, formand



Bjarne Zetterstrøm, dirigent

OBS: Efter ønske fra et medlem af repræsentantskabet er der sket en anonymisering af repræsentantskabets medlemmer og referatet af enkelte udsagn er efter ønske blevet ændret. Dirigenten og formanden har tiltrådt, at disse ændringer ikke ændrer ved deres godkendelse af referatet som et retvisende referat af mødets forhandlinger og beslutninger.

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den
16. december 2021 kl. 17.30
Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus C

Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

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

Endelig dagsorden

Ordinære repræsentantskabsmøder

Torsdag den 16. december 2021 kl. 17.30

Dagsorden, maj-mødet:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning for 2020, herunder indlæg fra Kim Trenskow og Jakob Ditlevsen, som har lavet advokatundersøgelsen
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning
5. Indkomne forslag:
 - Forslag nr. 1: Mulighed for udstedelse af betalingskort
 - Forslag nr. 2: Mulighed for valg af suppleant
 - Forslag nr. 3: Advokat til hørings svar
 - Forslag nr. 4: Repræsentantskabet behandler agterskrivelse
 - Forslag nr. 5: Højere informationsniveau
 - Forslag nr. 6: Valg af organisationsbestyrelse nu
6. Drøftelse af agterskrivelsen og reaktion herpå
7. Valg af revisor – organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg
8. Eventuelt

Dagsorden, oktober-mødet:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Forelæggelse af budget for 2022
4. Indkomne forslag
5. Eventuelt

(Der er ikke valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen på dagsordenen, da denne funktion frem til 31. marts 2022 varetages af Lejerbo jfr. kommissoriet. Vælger repræsentantskabet, at der skal stemmes om medlemmer til organisationsbestyrelsen på dette møde jfr. forslag nr. 6, vil bestyrelsen først træde ind den 1. april 2022, hvor kommissoriet ophører. Alternativt vil der blive afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde med valg af organisationsbestyrelse i marts 2022.)

BERETNING 2020

UDGIVER

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo)

REDAKTION

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo) 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
11	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
12	BL'S 5. KREDS
13	ØKONOMI
18	AARHUSBOLIG
20	FLYTTESTATISTIK
23	AFSLUTNING
25	BILAG 1 - EFTERSKRIFT



VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2020

Denne beretning vil på mange måder være anderledes end Østjysk Boligs tidligere beretninger. Den er skrevet i slutningen af efteråret 2021, da der ikke er blevet afholdt ordinært repræsentantskabsmøde med godkendelse af regnskab i foråret 2021.

Dette skyldes, at Østjysk Boligs organisationsbestyrelse i april 2021 trak sig, efter at en advokatundersøgelse havde vist, at der formentlig er blevet begået svindel af ledende medarbejdere i administrationen.

Herefter blev også organisationens revisor skiftet ud, og et nyt revisionsfirma skulle starte forfra med revisionen af regnskabsåret 2020. Dette regnskab er nu, i november/december 2021, ved at være afsluttet, og derfor er der indkaldt til ordinært repræsentantskabsmøde den 16. december 2021. Beretningen her handler selvfølgelig fortsat om året 2020, men den er skrevet med alt det, der er foregået i 2021, in mente også.

Med til beretningen følger et efterskrift, som beskriver en del af de tiltag, der er sat i værk, efter at Lejerbo i efteråret 2020 er kommet til som forretningsfører for organisationen.

Endelig vil organisationsbestyrelsen rette en tak til personalet, som har ydet en stor indsats under særdeles vanskelige vilkår.

Aarhus C den 30. november 2021

Østjysk Boligs organisationsbestyrelse
Palle Adamsen, Henrik Ricken og Mette Møllerhøj

OVERORDNET STATUS

2020 har på flere måder været et meget særligt år i Østjysk Bolig.

I foråret kom først coronaen og ændrede alles hverdag drastisk. Og i efteråret blev organisationens direktør bortvist på grund af mistanke om svindel. Vi starter med det sidste, for det betød, og betyder fortsat, en meget stor omvæltning i Østjysk Bolig.

Den 2. oktober 2020 blev organisationens mangeårige direktør bortvist og politianmeldt på grund af mistanke om svindel. Mistanken gjorde en advokat- og revisorundersøgelse af de seneste 10 år i Østjysk Bolig nødvendig. Undersøgelsen var endnu ikke færdig ved årsskiftet 2020/2021.

Da direktøren var bortvist, kom administrationselskabet Lejerbo ind som midlertidig forretningsfører fra ultimo oktober 2020.

Østjysk Boligs beboervalgte organisationsbestyrelse arbejdede på højtryk for at finde ud af, hvordan fremtiden for organisationen skulle se ud, og det arbejde var endnu ikke afsluttet, da vi nåede årsskiftet.

I december 2020 begyndte bestyrelsen at tale fusion med boligorganisationen Århus Omegn.

Afslutningen af 2020 var altså en meget usikker tid. Østjysk Boligs fremtid var usikker, men på grund af corona var muligheden for at mødes og tale sammen om situationen – både medarbejdere imellem men også med beboerne – ikke eksisterende.

Da beretningen først er skrevet i slutningen af 2021, kan det tilføjes, at hele 2021 også har været

præget af den usikre situation. Fusionsplanerne blev skrinlagt, da det i april 2021 viste sig, at svindlen handlede om et større millionbeløb, den beboervalgte organisationsbestyrelse trådte tilbage og Lejerbo blev indsat som administrator og som organisationsbestyrelse med et kommissorium, der skulle løses.

Ved kommissoriets udløb i oktober 2021 valgte Aarhus Kommune at forlænge det til 31. marts 2022, og det blev samtidig meldt ud, at Østjysk Bolig derefter skal administreres af Lejerbo frem til udgangen af 2026 – agterskrivelsen er i høring.

Lejerbos administration af Østjysk Bolig handler blandt andet om, at økonomien i organisationen skal genoprettes. Mistanken om svindel og alt det, sagen har betydet og medført, har været dyrt for Østjysk Bolig, og kommunens vurdering er, at det vil tage minimum indtil udgangen af 2026 at få stabiliseret og genopbygget organisationens økonomi.

Corona

Som beskrevet betød coronaen i begyndelsen af 2020 nedlukning af samfundet, og dermed startede en helt ny hverdag for både ansatte, beboere og alle andre danskere. Både administrationen og Driftscenteret, som normalt fysisk tager imod beboere hver dag, blev lukket for personlig henvendelse.

Medarbejderne skulle vænne sig til de nye tider med mere hjemmearbejde for mange af faggrupperne og masser af møder på Teams og andre digitale mødesteder.

Ude i afdelingerne betød corona desuden ned-

lukning af fælleshuse og -lokaler, aflysning af boligsociale aktiviteter og svære vilkår for beboerdemokratiet. Afdelingsbestyrelser måtte ofte aflyse møder eller finde alternative måder og steder at afholde møderne på. For eksempel på en bænk på en legeplads ude i det fri eller via computeren. Hen over sommeren slap coronaen heldigvis taget lidt, og det var muligt at afholde de fleste afdelingsmøder i august/september. Kun Bispehavens afdelingsmøde måtte aflyses, da der ville være for mange deltagere på for lidt plads.

Dog var det, på grund af coronasituationens forværring hen over efteråret, ikke muligt at afholde de sædvanlige kurser for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen kunne det meste af året heller ikke mødes fysisk, så også her blev de månedlige møder afholdt elektronisk.

Lige inden Danmark lukkede ned i marts, blev der afholdt repræsentantskabskursus. Her var der (igen) fokus på bæredygtighed og på kvalificering af resultatet af de workshops, der var blevet gennemført med deltagelse af beboere og medarbejdere.

Til gengæld kunne repræsentantskabsmødet i maj ikke afholdes, og derfor blev mødet i oktober dobbelt op – begge møder blev afholdt på oktobermødet.

BYGGERI OG RENOVERING

Østjysk Boligs store projekt, Tryghedsrenoveringen af Bispehaven, startede lige efter årsskiftet 2017/2018. Det blev afsluttet i sommeren 2021. I løbet af 2020 blev det meste arbejde omkring og mellem blokkene færdigt, og der var godt gang i byggeriet af det nye fælleshus. Derudover skete der en del på Rymarken, som var afspærret det meste af året. Vejen åbnede igen i november, 2020 og nu er der kun ét spor i hver retning.

På Bjørnholms Allé i Viby har vi arbejdet med vores fremtidige byggeri af 108 ungdomsboliger. Vi har brugt det meste af 2020 på at afvente lokalplanen.

På den gamle Journalisthøjskole i Aarhus N har vi arbejdet med vores kommende byggeri af 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger. Der var byggestart den 1. juni 2021, og projektet skal stå færdigt til sommeren 2023.

På Halmstadsgade i Aarhus N, lige ved siden af Journalisthøjskolen, bygger vi Storbylandsbyen II. Der var første spadestik til de 40 boliger i oktober 2020, men kort efter gik entreprenøren desværre konkurs. Vi lavede en aftale med en ny entreprenør, og byggeriet startede op igen 1. maj 2021. Det skal stå færdigt til sommeren 2022.

På Mågevej i Ry er vi i gang med at planlægge en større renovering af en lille ældre afdeling.

Ryhaven i det vestlige Aarhus gennemgik for få år siden en større renovering af husene. I 2020 arbejdede vi så med udearealerne i afdelingen, der skal begrønnes. Projektet blev desværre sat i stå på grund af corona og politisagen.

Der blev i 2020 arbejdet med de indledende svømmebassener til en potentiel ny afdeling på Skæring Skolevej. I starten af 2021 blev projektet dog lagt ned, da det vurderedes at ville blive for dyrt.

BOLIGPOLITIK

Regeringens Ghettoplan og de store konsekvenser, den har for vores største afdeling, Bispehaven, fyldte også meget i 2020. Som bekendt skal andelen af almene boliger i landets såkaldt 'hårde ghettoer' nedbringes til 40 procent. Dette vil Østjysk Bolig, ifølge aftale med Aarhus Kommune, gøre ved at rive seks blokke ned, og ved at bygge blandt andet private boliger og erhvervsbygninger i afdelingen.

Som led i denne store plan opstod Udviklingssekretariatet i 2020, og to udviklingskonsulenter med mange års erfaring med at arbejde med udvalgte boligområder blev ansat.

Udviklingssekretariatet skal sikre, at den kommende udviklingsplan for Bispehaven bliver udmøntet med størst mulig faglighed og ejerskab i lokalområdet. Sekretariatet arbejder tæt sammen med Aarhus Kommune om opgaverne, som er vidtfavnende og mangeartede:

- Strategisk udviklingsplan for Bispehaven, Ellekær og Hasle
- Fysisk helhedsplan for Bispehaven
- Social helhedsplan for Bispehaven
- Etablering af det nye Fælleshus i Bispehaven
- Aktivering af fællesarealer inde og ude i Bispehaven
- Kobling til den øvrige bydel

- Inddragelse og aktivering af samarbejdspartnere og beboere i planerne

- Mange mindre ad hoc-opgaver

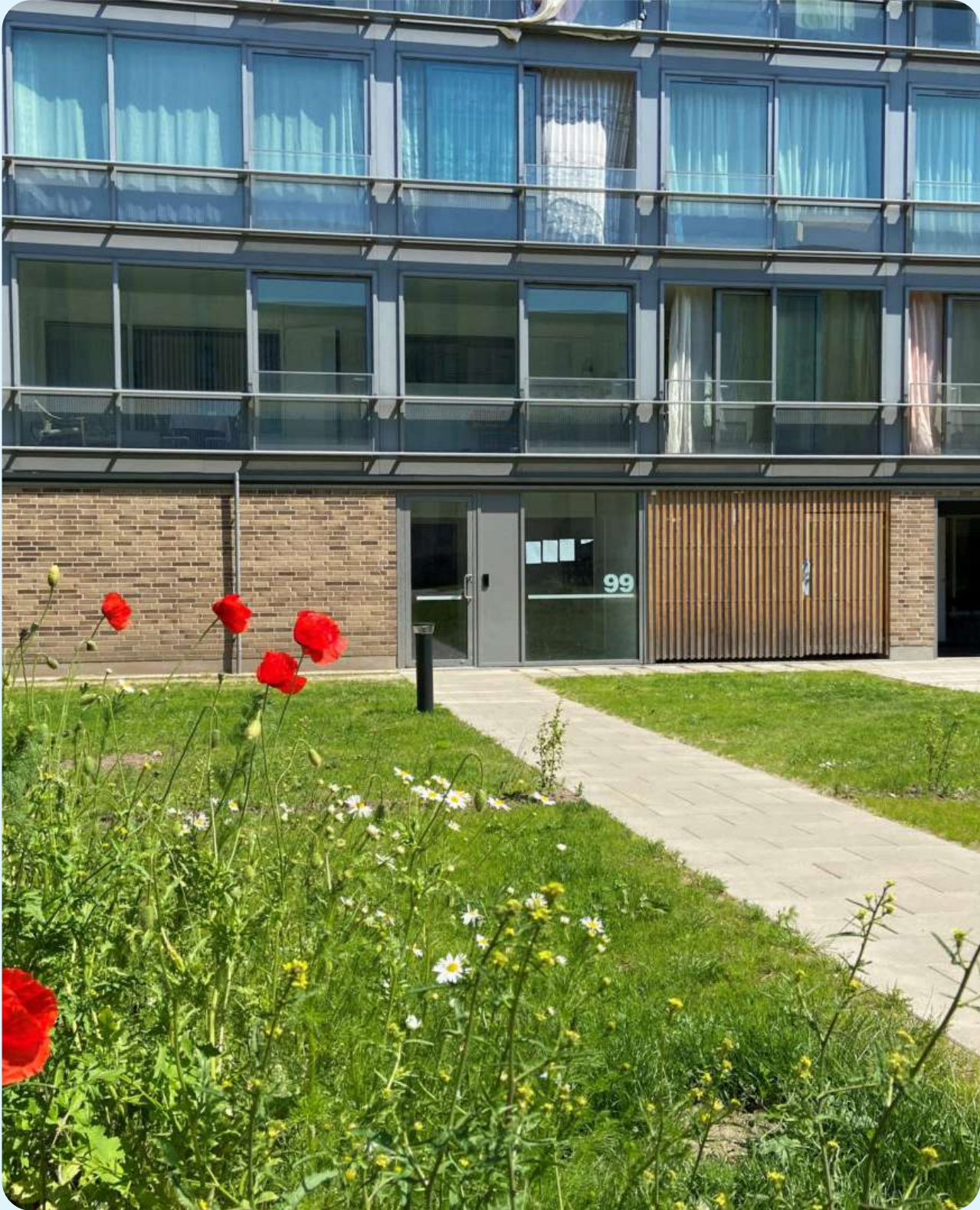
2020 startede med en fælles inspirationstur til Cambridge-området i England, hvor man sammen med organisationsbestyrelsen og kommunale samarbejdspartnere samlede viden ind om, hvordan arbejdet med at etablere trygge og varierede bydele skred frem i denne del af verden.

Ganske kort efter lukkede hele landet ned, og de mange ønskede og planlagte processer for inddragelse blev pludselig umulige.

Opgavernes fokus flyttede derfor over på planlægningsdelen, hvor især den strategiske udviklingsplan har været et omfattende arbejde at gå i gang med.

Det nære samarbejde med Aarhus Kommune har været frugtbart i forhold til at få skabt en fælles forståelse for områdets potentialer og udfordringer, og drøftelserne har mundet ud i et fælles ønske om kvalitet og ejerskab til Bispehavens fortsatte udvikling.

Fordi denne beretning først skrives i slutningen af 2021, kan vi tilføje, at hele 2021 er gået med at forvandle udviklingsplanens ideer til en konkret Helhedsplan, som er blevet behandlet på et afdelingsmøde i Bispehaven den 30. november 2021.



PERSONALE

UDVIKLINGSAFDELINGEN:

Sidst på året måtte Den Boligsociale indsats sige farvel til en del medarbejdere i Bispehaven, da den boligsociale helhedsplan for 2017-2020 udløb. Til gengæld blev der ansat nye til start lige efter årsskiftet.

ADMINISTRATIONEN:

På grund af mistanke om svindel blev direktøren bortvist i oktober 2020. Lejerbo blev indsat som forretningsfører i stedet, og en direktør herfra blev indsat.

En medarbejder var projektansat i projektafdelingen fra marts til december. Han skulle blandt andet lave nye plantegninger for samtlige afdelinger.

To gange barselsorlov tog sin begyndelse i 2020 – i økonomiafdelingen og i HR/jura. En barselsvikar blev indsat i økonomiafdelingen.

HÅNDVÆRKERAFDELINGEN:

I Håndværkerafdelingen har der været lidt udskiftning i malerstaben. Derudover er to tømrere blevet opsagt på grund af faldende ordretilgang.



BOLIGSOCIALT ARBEJDE

I 2020 har corona haft en kæmpe betydning for det boligsociale arbejde, som foregår i Trivselshuset i Bispehaven, i de afdelinger, der har startboliger (Afdeling 23 – City og Afdeling 25 – Gøteborg Allé), og på Marienlystvangen.

Corona har haft stor indvirkning på mange beboeres liv, og samtidig har sundhedsmyndighedernes anbefalinger vanskeliggjort den normalt tætte kontakt, som de boligsociale medarbejdere kan tilbyde.

Som almen boligorganisation har vi et socialt ansvar, og vi har skulle forsøge at forhindre, at sociale problemstillinger har vokset sig større under coronakrisen. Samtidig har det været afgørende at følge sundhedsmyndighedernes anbefalinger og være medvirkende til at begrænse smitten i vores områder.

Corona har sat utrolig mange begrænsninger, men der er også flere læringsaspekter, vi tager med os, også når corona ikke længere er her. Dette er primært, at vi kan arbejde mere matrikelløst og opsøgende, og at vi skal finde det væsentlige i vores indsatser og tilpasse dem de muligheder, der er. Dette kræver nytænkning og opfindsomhed, men har været afgørende i hele 2020 – og her i slutningen af 2021, hvor coronaen fortsat er på spil, er det fortsat vigtigt, at vi er tæt på vores beboere og deres velbefindende, men uden at være for tæt på dem fysisk.

Bispehaven

I 2020 fortsatte vi i Bispehaven arbejdet med udviklingen af en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2024. Vi gik fra en prækvalifikation skrevet under 2015-18-midlerne til en helhedsplan, som skulle skrives under et nyt regulativ hørende under 2019-26-midler, med bl.a. fire nye indsatsområder: Uddannelse og Livschancer, Beskæftigelse, Kriminalitetsforebyggelse samt Sammenhængskraft og Medborgerskab.

I den nye helhedsplan er der kommet et nyt samarbejde med Magistrat for Sundhed og Omsorg samt sundhedsplejen. Derudover er beskæftigelsesindsatsen øget betydeligt. Der er også et udvidet samarbejde på skoleområdet.

Tidligere har der været samarbejde med Ellehøj-skolen, men i den nye helhedsplan er det både Ellehøj-skolen, Gammelgårdskolen og Hasle Skole.

Dette er væsentligt, da børn fra Bispehaven netop går på mange forskellige skoler, men disse tre skoler har tilsammen den største del af Bispehavens børn og unge. De samarbejdspartnere, der var i den tidligere helhedsplan, er fastholdt, og der er blevet videreudviklet på de tidligere indsatser.

BL'S 5. KREDS

Også arbejdet i BL's 5. kreds blev påvirket af coronasituationen, hvorfor det planlagte kredsvalg blev udskudt fra foråret til efteråret.

Kredsvalget 2020 blev derfor afholdt den 30. september 2020.

Allan Werge, direktør i AI2bolig, blev valgt som ny kredsformand. Østjysk Boligs daværende organisationsbestyrelsesformand, Katja Hillers, blev valgt som ny kreds næstformand.

STRUKTUREN I 5. KREDS:

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

ØKONOMI

Organisationens regnskab udviser et underskud på 11.862 t.kr.

Underskuddet udgøres i al væsentlighed af de ekstraordinære poster, idet der ikke er væsentlige afvigelser med hensyn til administrationsudgifter og -indtægter samt nettorenteposterne. Hverken totalt eller inden for de enkelte poster.

Der er dog grund til at antage, at organisationens driftsøkonomi ikke hænger sammen strukturelt. Dette vil blive beskrevet nedenfor i gennemgangen af de ekstraordinære poster – tilbageførsel af tidligere indtægtsførte byggesagshonorarer.

Tilskud til afdelinger udgør 5.670 t.kr. og er specificeret i regnskabets note 6 og er finansieret via tilskud fra dispositionsfonden og ført som ekstraordinær indtægt jævnfør også regnskabets note 12.

De ekstraordinære udgifter udgør 15.794 t.kr. og de ekstraordinære indtægter, excl. det ovenfor anførte tilskud, udgør 3.922 t.kr.

Bag disse tal gemmer der sig tre væsentlige forhold, nemlig:

- Undersøgelse af mistænkelige forhold og efterfølgende advokatbistand
- Advokat- og revisorundersøgelsen
- Tilbageførsel af tidligere indtægtsførte byggesagshonorarer

De to undersøgelser

Udgifter til den første undersøgelse, foretaget af

EY, efter at en whistleblower havde kontaktet tilsynet, og advokatbistand derefter udgør 1.600 t.kr. Selve advokatundersøgelsen, foretaget af Kromann Reumert og Deloitte, udgør 8.600 t.kr.. Disse udgifter finansieres delvist af ekstraordinære indtægter på 3.922 t.kr. jævnfør også regnskabets note 9 og 12.

Som tidligere nævnt blev der, i forbindelse med bortvisningen af den tidligere direktør, indledt undersøgelser af uregelmæssigheder. Det viste sig, at omfanget af uregelmæssigheder var større end oprindeligt antaget. Dette såvel i forhold til det økonomiske omfang som i forhold til antallet af personer forbundet med uregelmæssighederne. Dette nødvendiggjorde, at undersøgelsen måtte udvides markant. Samlet set kom undersøgelserne til at koste mere end 10 mio. kr. – en udgift, som altså belaster regnskabet for 2020. Undersøgelserne vil ikke belaste regnskabet for 2021, da alle udgifter er medtaget i 2020.

Tidligere indtægtsførte byggesagshonorarer

Som det fremgår af regnskabets note 9, er der tilbageført byggesagshonorarer på 5.371 t.kr. vedr. perioden 2017-2019. Det er ledelsens opfattelse, at honorarhjemtagelsen ikke har haft sammenhæng med fremdriften i byggesagerne. Man har indtægtsført mere end byggesagernes stode retfærdiggør.

Gennemsnitligt er der årligt tale om 1.790 t.kr. i for meget førte indtægter svarende til niveauet 600 kr. pr. lejemålsenhed. De 600 kr. skulle i stedet have været opkrævet via administrationsbidraget. Ledelsen har derfor fokus på, om økonomien hænger sammen strukturelt. Det er derfor be-

sluttet, at administrationsgebyret vil blive forhøjet med virkning fra 2022.

Egenkapitalen

Som det fremgår af regnskabets note 26 og 27 samt figuren om egenkapitaludvikling i nærværende beretning, er egenkapitalen faldet fra 28.635 t.kr. til 10.559 t.kr. Den disponible del af arbejdskapitalen er faldet fra 3.854 t.kr. til minus 14.248 t.kr. Selskabet mangler således likviditet til at finansiere egen drift og indeståelser overfor afdelingerne. Set i forhold til afdelingerne træder Landsbyggefondens garantiordninger i kraft. Det betyder, at afdelingerne vil blive holdt skadesløse for eventuelle tab som følge af forhold, der vedrører organisationen. Men betingelsen er, at der i organisationen føres en stram økonomisk styring, indtil der ikke længere er behov for Landsbyggefondens garantiordning.

Som det fremgår af figuren på side 15 forventes dette først at være tilfældet efter 2027. Indtil da vil organisationen skulle undergå en stram styring og kan kun i særlige tilfælde bidrage med tilskud mv. til afdelinger. Det kommunale tilsyn og Landsbyggefondens forventes at ville føre et skærpet tilsyn i de kommende år.

Men som det også fremgår af figuren, er der på det længere sigt udsigt til en økonomisk sund organisation. Det er også derfor, at der arbejdes ud fra, at organisationen fortsætter.

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

Ledelsen ser med største alvor på egenkapitalens størrelse og udvikling og arbejder pt. med tilsyn og revision om, hvordan en stram styring kan håndhæves i de kommende år.

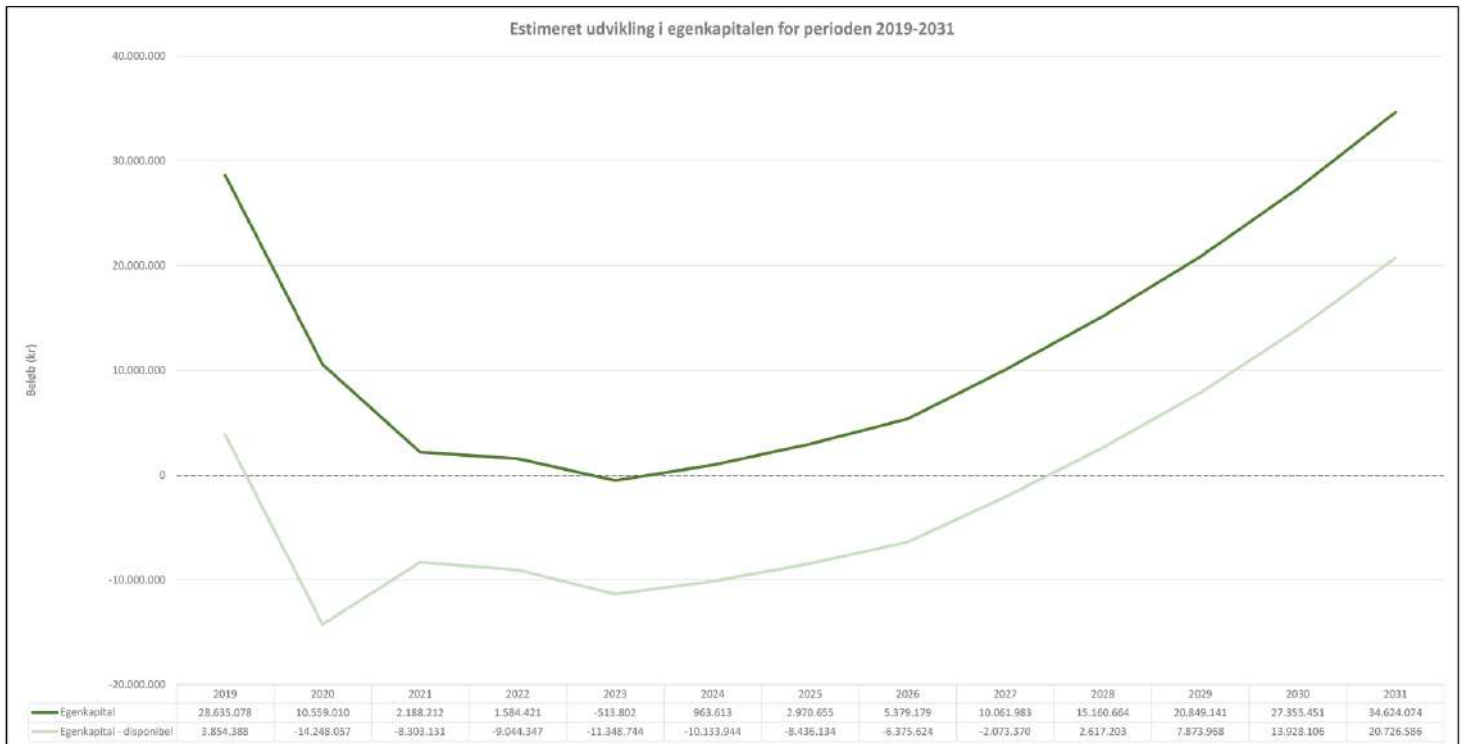
Revisionsprotokol

Som det tidligere er beskrevet, er der, som en konsekvens af advokatsagen, skiftet revisor. Den nye revisor har anført en lang række særdeles kritisable forhold. Her skal de væsentligste forhold anføres i overskrift:

- Beskrivelser af forretningsgange er mangelfulde
- Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt og skal skærpes væsentligt
- Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk
- Økonomistyring er mangelfuld
- Der er ikke udarbejdet notat om egenkontrol og forvaltningsrevision
- Mangler og svagheder i de generelle it-kontroller har væsentlig betydning for regnskabsafleggelsen

Der har, i løbet af 2021, været arbejdet med forholdene, sådan som det også fremgår af det medfølgende efterskrift. På trods af dette er det forventningen, at protokollen for 2021 også vil indeholde en lang række kritisable forhold.

Ledelsen ser med stor alvor på dette. Det er ledelsens opfattelse, at der bør ske en radikal ændring af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder såvel for forretningsgange, kontroller mv. samt den it-mæssige understøttelse. Bestyrelsen arbejder derfor på at Østjysk Bolig bliver implementeret direkte i Lejerbos administrative setup.



	Realiseret 2019	Realiseret 2020	Estimat 2021	Estimat 2022	Estimat 2023	Estimat 2024	Estimat 2025	Estimat 2026	Estimat 2027	Estimat 2028	Estimat 2029	Estimat 2030	Estimat 2031
Egenkapital - Primo	39.346.008	28.635.078	10.559.010	2.188.212	1.584.421	-513.802	963.613	2.970.655	5.379.179	10.061.983	15.160.664	20.849.141	27.355.451
Dispositionsfond - Primo	33.493.797	24.825.886	18.612.125	9.764.065	8.676.427	6.065.546	7.001.492	8.467.067	10.334.123	14.475.458	19.032.671	24.179.680	30.144.522
Tilgang:													
+ Bidrag fra afdelingerne	2.853.444	2.457.825	2.424.413	2.475.876	2.608.400	2.743.345	2.774.621	2.806.267	2.838.289	2.870.690	2.903.475	2.936.650	2.970.218
+ Ydelser udamortiserede lån	5.126.136	5.432.349	5.829.242	5.863.258	5.863.258	5.863.258	6.140.392	6.203.011	9.344.342	9.387.376	9.410.464	10.404.400	11.470.631
+ Landsbyggefonden/trækningsret	2.480.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang i alt	10.459.580	7.890.174	8.253.656	8.339.135	8.471.658	8.606.603	8.915.013	9.009.278	12.182.631	12.258.066	12.313.939	13.341.050	14.440.849
Afgang:													
- Tilskud til afdelinger og boligorg.	-6.089.350	-9.558.556	-11.926.914	-4.250.613	-5.918.812	-2.519.550	-2.200.287	-1.881.024	-1.536.762	-1.192.499	-662.936	-488.438	-413.438
- Landsbyggefonden/trækningsret	-13.038.140	-4.545.379	-5.174.803	-5.176.160	-5.163.726	-5.151.107	-5.249.152	-5.261.198	-6.504.534	-6.508.354	-6.503.994	-6.887.770	-7.300.256
Afgang i alt	-19.127.490	-14.103.935	-17.101.716	-9.426.773	-11.082.539	-7.670.656	-7.449.438	-7.142.222	-8.041.296	-7.700.853	-7.166.931	-7.376.207	-7.713.694
Dispositionsfond - Ultimo	24.825.886	18.612.125	9.764.065	8.676.427	6.065.546	7.001.492	8.467.067	10.334.123	14.475.458	19.032.671	24.179.680	30.144.522	36.871.678
Arbejdskapital - Primo	5.852.210	3.809.191	-8.053.116	-7.575.853	-7.092.006	-6.579.348	-6.037.880	-5.496.412	-4.954.944	-4.413.476	-3.872.007	-3.330.539	-2.789.071
+ Særlige bidrag fra afdelinger m.	0	0	477.262	483.848	512.658	541.468	541.468	541.468	541.468	541.468	541.468	541.468	541.468
- Årets underskud	-2.043.019	-11.862.307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arbejdskapital - Ultimo	3.809.191	-8.053.116	-7.575.853	-7.092.006	-6.579.348	-6.037.880	-5.496.412	-4.954.944	-4.413.476	-3.872.007	-3.330.539	-2.789.071	-2.247.603
Egenkapital - Ultimo	28.635.078	10.559.010	2.188.212	1.584.421	-513.802	963.613	2.970.655	5.379.179	10.061.983	15.160.664	20.849.141	27.355.451	34.624.074

RESULTAT 2020

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	-20.281	-19.551
Administrationsbidrag eksterne foretagender	628	576
Gebyrer	2.408	2.179
Byggesagshonorarer	-2.043	2.850
Nettoadministrationsomkostninger	-19.289	-13.946
Administrationsbidrag fra afdelinger	13.931	13.926
Diverse indtægter	32	20
Resultat af ordinær drift før renter	-5.326	0
Nettorenteindtægter/udgifter	-3	77
Tilskud til afdelinger	-5.669	-77
Resultat før ekstraordinære poster	-10.998	0
Ekstraordinære udgifter	-10.423	
Ekstraordinære indtægter	9.559	0
Resultat	-11.862	0

BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2020

	t.kr.
Primo:	28.635
Tilgang	
Bidrag afdelingerne	2.458
Dispositionsfond, udamortiserede lån	5.432
Afgang, dispositionsfond	
Afd. 3 - renoveringssag	-1.606
Afd. 3 - huslejestøtte	-480
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.992
Afd. 13 - underskudsafvikling	-6
Afd. 20 - underskudsafvikling	-69
Tilskud til boligorganisation	-3.922
Indbetalt til Landsbyggefonden	-3.112
Indbetalt til Nybyggerifonden	-1.433
Tilskud vedr. tab på fraflyttere	
Afd. 2 - Præstehaven	-66
Afd. 5 - Rosengården	-7
Afd. 6 - Bispehaven	-881
Afd. 10 - Neptunvej	-2
Afd. 12 - Bymosevej	-2
Afd. 15 - Stavnsvej	-7
Afd. 16 - Rytøften/Ryhavedvej	-43
Afd. 17 - Atriumhuset	-247
Afd. 19 - Tronkærgårdsvej	-6
Afd. 20 - Marienlystvangen	-40
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-63
Afd. 77 - Søkildevej	-66
Afd. 85 - Moselunden	-36
Afd. 87 - Gerstedvej	-20
Årets resultat	-11.862
Ultimo	10.559

AARHUSBOLIG

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

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 projekt-

ledelse, der går på skift blandt organisationerne. Projektledelsen lå i 2020 hos ALBOA. De har ledelsen i fem år.

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



MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

I 2020 har projektledelsen arbejdet videre med opgaven i forhold til GDPR. Dette er et omfattende arbejde, der er fortsat i 2021.

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

Der arbejdes hen mod et oplæg til bestyrelsen, om at differentiere det årlige gebyr, så det bliver mere attraktivt at stå i bero, hvis man alligevel ikke ønsker tilbud på nuværende tidspunkt.

Der er i årets løb lavet diverse administrative ændringer og tilrettelser i E-Bolig.

Der arbejdes på en genhusningsfane i systemet. Denne kan Østjysk Bolig få god gavn af i forbindelse med genhusningen af de 310 familier i Bispehaven, hvis blokke skal rives ned.



FLYTTTESTATISTIK 2020

ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2019	Fraflytninger 2020	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	12	3	63
Afd. 2	14	7	130
Afd. 3	8	8	124
Afd. 5	19	14	91
Afd. 6	122	124 (22 nedrivningsboliger)	871
Afd. 9	40	42	216
Afd. 11	3	0	16
Afd. 13	1	1	6
Afd. 14	3	3	23
Afd. 19	7	7	33
Afd. 20	4	4	40
Afd. 21	12	8	65
Afd. 71	1	0	9
Afd. 73	0	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	2	3	8
Afd. 76	0	0	8
Afd. 77	2	4	7
Afd. 78	13	10	87
Afd. 80	0	0	4
Afd. 81	1	1	6
Afd. 82	0	1	14
Afd. 83	1	1	22
Afd. 84	0	2	5
Afd. 85	6	6	55
Afd. 86	2	0	4
Afd. 87	1	1	8
Afd. 88	9	5	36
Afd. 89	7	7	53
Afd. 90	8	7	33
I alt	298	269	2049

UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2019	Fraflytninger 2020	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	2	2	7
Afd. 9	7	9	24
Afd. 10	13	14	24
Afd. 12	45	37	103
Afd. 15	46	51	120
Afd. 16	41	32	102
Afd. 17	72	71	128
Afd. 22	7	10	21
Afd. 23	55	50	117
Afd. 25	51	46	94
Afd. 26	21	12	50
I alt	360	334	790



AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet lidt klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2020.

Tak fordi du læste med.

Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig

BERETNING 2020

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

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

BILAG 1 - EFTERSKRIFT

Beretningen beskriver, som nævnt på side 5, kun året 2020, men da der også er sket rigtig meget indtil nu i året 2021, følger der til Beretning 2020 dette efterskrift med, som giver en status på administration, kommissorium og den genopretning, der er i gang i Østjysk Bolig.

Medarbejdere:

De mange opgaver i organisationen håndteres af personalet, både de administrative, medarbejdere i udviklingsplanen og boligsociale indsatser samt driftspersonalet. I dagligdagen er opgaven og samarbejdet i fokus. I forhold til advokatundersøgelsens konsekvenser, kommissorieopgaver fra april 2021 til dato, og løsninger – også for fremtiden – samarbejder ledelsen og personalet i størst mulig åbenhed og tillid. Der leveres en stor – ofte ekstra – arbejdsindsats fra alle medarbejdere.

Håndtering af udbud i forhold til vedligeholdelsesopgaver varetages nu af driftschefen og lederen af Håndværkerafdelingen i samarbejde med ledende medarbejdere. Undervisning i de komplicerede regler er ydet af Østjysk Boligs udbudsadvokat uden beregning.

Lejerbos projektledere varetager opgaverne i byggeri.

Advokater og forsikring:

Opgaver, der kræver advokatbistand, udføres af flere forskellige advokatfirmaer.

Ressourcer til udredning af juridiske problemstillinger, granskning af regnskabsposter i afdelinger, organisation og byggeprojekter, 1- og 5-års eftersyn, byggeskade- og Landsbyggefond sker i overvejende omfang via interne medarbejdere i enten Østjysk Bolig eller via Lejerbos stabsfunktioner. Dette sker for at begrænse udgifterne til ekstern bistand mest muligt.

Forsikringsmægler Willis og deres jurister yder bistand til udbud af bygningsforsikring og erstatningssager. Denne bistand er indeholdt i den aftale, der er indgået med mægleren. Eneste ekstraudgift indtil videre har været et juridisk notat om udbetaling af maksimum

dækning på kriminalitetsforsikringen.

Særlige opgaver, der er iværksat/afsluttet:

Bestyrelsen og administrationen har ydet et omfattende arbejde i forhold til at afdække og håndtere uregelmæssigheder og kommissorieopgaverne – både dem, der er omfattet af advokatundersøgelsen og dem, der er afdækket i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab og budgetter samt håndtering af drifts-, bygge- og projektopgaver.

Nedenfor findes en liste, som ikke er udtømmende:

Drift – grøn/hvid ses ikke at være udbudt efter lovregerne tidligere. Den store besparelse, der nu er opnået i 17 afdelinger i Aarhus, er anmeldt til politiet på grund af mistanke om returkommission, og det samme er den tidligere ledelses undladelse af konkurrenceudsættelse og lovpligtige udbud. Der har været en samlet besparelse på over 5 mio. kr. om året. En faktura på forbrug af salt i Aarhusafdelingerne for 2020 er ved forhandling nedbragt med 1 mio. kr. Dette var muligt på grund af en grundig dokumentation udarbejdet af administrationen. Nyt EU-udbud med forventet løbetid over fire år pågår.

Byggesager var en stor udfordring i foråret 2021. Storbylandsby II blev forsinket med en måned på grund af lukket byggekredit. Denne blev lukket som følge af manglende information fra den tidligere ledelse i forbindelse med totalentreprenørs konkurs. Opstartet igen efter omfattende forhandlinger. Under forhandlingerne blev der givet udtryk for, at det var væsentligt for fortsættelse af kreditten, at byggestyring foregår via Lejerbo, som kreditgiver kender og har tillid til. De to øvrige byggekreditter lukkede midlertidigt, blandt andet på grund af den omfattende presseomtale og særligt én uheldig overskrift. Alle er nu betrygget i, at der er en kompetent projektledelse og at Landsbyggefondens garantifond er aktiveret, og alle byggekreditter blev åbnet igen, men lukningerne betød forsinkelser i byggestart på Storbylandsby II og Journalisthøjskolen.

Lejerbo har indgået særlige aftaler med kreditgiverne om ekstra rapportering og status på stude og økonomi

hver måned.

På nuværende tidspunkt er der byggekreditter på igangværende byggerier for omkring 500 mio. kr. Dertil kommer den netop afleverede Tryghedsrenovering og kommende helhedsplan i Bispehaven.

Observationer og genopretning:

Projekter og byggeri: Der er i forbindelse med gennemgang af posteringer i igangværende projekter konstateret flere uregelmæssigheder, der er rettet op i løbet af 2021.

Der har været en fordelingsnøgle i forhold til lønningerne i Østjysk Bolig, som er bogført på byggesagerne. Det har betydet, at budgettet for byggesagshonorarer har været overskredet under nuværende byggerier. Dette er oprettet, og for meget opkrævet honorar på 5,4 mio. kr. er tilbageført til boligorganisationen. Derudover har der været bogført andre ydelser, der ikke vedrørte projekterne.

Fri termin: I stedet for at konsolidere driften de første år efter nyt byggeri, er fri terminsydelse blevet henlagt på statuskonti. Den tidligere ledelse har ladet det være op til afdelingsmødet at beslutte, hvad beløbet skulle bruges til, uanset om det var forbedringer eller driftsrelaterede aktiviteter. Fri terminsydelse skal tilgå driften i forbindelse med første hele regnskabsår og må ikke henlægges. Pr. 31/12 2021 bogføres alle saldi derfor til indtægt for driften i de berørte afdelinger.

Kollektiv råderet: Problemstillingen er beskrevet i revisionsprotokollat i forhold til dens påvirkning af dispositionsfonden. Ifølge lovgivningen er det den enkelte afdeling, der skal beslutte, om der skal være mulighed for brug af kollektiv råderet. Dette er ikke sket tidligere. Et standardforslag er derfor fremlagt på afdelingsmøderne 2021 i de afdelinger, der er over 10 år. Her har man taget stilling til en standardløsning, som de kender den. De fleste har godkendt forslaget, der fremover ikke finansieres af dispositionsfondsmidler. Nuværende lån overføres til lån fra afdelingsmidler i 2021. I 2022 begynder arbejdet med at få finansiering på plads i forhold til de vedtagne forslag om kollektiv råderet.

Leasingaftale på hårde hvidevarer: Der er ikke fundet lovgrundlag for den leasingaftale, der har været brugt i Østjysk Bolig. Derfor kan finansiering heller ikke overgå til afdelingens egenfinansiering og må ophøre. Alle aftaler er blevet opsagt pr. 31/12 2021. Afdragsaftaler på restbeløb er indgået, eller maskiner er hentet tilbage. Der forventes på den baggrund et tab i boligorganisationen på 655 t.kr. i 2021.

Bygningsforsikring: Østjysk Boligs tidligere forsikringsselskab varslede før sommerferien en stigning på 70 %. Derfor var EU-udbud nødvendigt. Forsikringsmægler og administrationen har udført et stort og godt arbejde til brug for udbuddet. Resultatet er, at Tryk Forsikring har vundet, og at forsikringssummen samlet set falder med 488 t.kr. pr. år fra 2022.

Anden forsikring: Forsikringsselskabet har allerede udbetalt fuld dækning på kriminalitetsforsikringen – 5 mio. kr. Der har i den forbindelse pågået flere forhandlinger mellem Østjysk Boligs organisationsbestyrelse og en intern jurist og forsikringsmægler samt forsikringsselskabet. Forsikringspræmien er varslet hævet – med mulighed for nedtrapning, hvis der ikke er risiko for yderligere dækning udover det allerede anmeldte.

Regnskabsprocedure i afdelinger: Afdelingsbestyrelser (alternativt afdelingsmøder) har ikke tidligere godkendt regnskaber, som de skal ifølge lovgivningen. Det er udelukkende organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet, der har det. Lovgivningen skal følges, og det skal derfor være afdelingsbestyrelserne, der godkender – hvis afdelingsmødet ikke har besluttet andet. Det skal gøres inden fem måneder efter regnskabsafslutning.

Da regnskabet ikke er revideret inden budgetbehandling, er regnskabet for 2020 heller ikke godkendt af afdelingsbestyrelserne. Det må således være organisationsmødet og repræsentantskabsmødets opgave at godkende afdelingsregnskaberne for 2020.

Fremadrettet bliver regnskaberne forelagt til godkendelse for afdelingsbestyrelserne inden udgangen af maj måned. Hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse, er det afdelingsmødet, der skal godkende.

Andre opgaver:

I en afsluttet byggesag undersøges der udgifter for 1,7 mio. kr., som er udbetalt til en leverandør, uden at der pt. kan gøres rede for, hvilket arbejde der er udført. Derudover er der tilført 4 mio. kr. fra vedligeholdelsesmidler til reguleringskonto, som ikke er aftalt med Landsbyggefonden. Der var ikke dokumentation for et huslejetilskud, der har været givet i flere år – og udgiften har fremgået af tidligere reviderede regnskaber. Men det har ikke været muligt at finde beslutningen i organisationsbestyrelsesreferater. Det skønnes at være en forglemmelse – og tilskud er nu blevet ført til referat, og gives også fremadrettet.

Databasen Byggeweb er forudbetalt til 2026. Kun to ud af syv navngivne projekter er iværksat – yderligere to anvender Byggeweb uden at være anmeldt i systemet. Det udredes og forhandles pt., hvilke byggesager der er omfattet. Det er usædvanligt at have forudbetalt i 10 år. Det er oplyst, at Byggeweb ikke har tilsvarende aftaler med andre.

Digitale underskrifter er forudbetalt efter samme model som Byggeweb. Det har pt. ikke været muligt at fastslå, hvor mange underskrifter der resterer. Foreløbigt er der ingen begrænsninger fra leverandøren.

Det fremgår i Østjysk Boligs vedtægter, at det er et krav, at medlemmerne af repræsentantskabet skal være bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne. Det er ikke lovligt i forhold til normalvedtægterne, idet lejerne dermed stilles ringere. Vedtægterne for Østjysk Bolig

skal ændres så snart, det er muligt. Granskning pågår. Afdelingsmøderne har i 2021 taget stilling til valg af repræsentantskab efter reglerne i lovgivningen.

På afdelingsmøder, hvor budgetter godkendes, er der blevet taget forbehold for regnskaber, der ikke er færdigreviderede. Forslag om kollektiv råderet, valg til repræsentantskab fra boligorganisationen. Notat om møderne er lagt på hjemmesiden i oktober 2021.

Administrationen og organisationsbestyrelsen har siden 9. april 2021 gennemført to orienterende repræsentantskabsmøder og et orienteringsmøde for afdelingsbestyrelser. Derudover er der gennemført budgetmøder med afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder om budget, samt møder i Bispehaven om udviklings- og helhedsplan, og derudover afholdes hver uge møder mellem direktør og organisationsbestyrelse; hver anden gang er det et arbejds møde og hver anden gang er det bestyrelsesmøde med referat. Referater fra møderne findes på Østjysk Boligs hjemmeside.

Boligorganisation	Midlertidig forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr. 0045			Kommunenr.	751
Navn Østjysk Boligadministration	Navn	Lejerbo	Navn	Aarhus Kommune
Adresse Søren Frichs Vej 25 8000 Aarhus C	Adresse	Gl. Køge Landevej 26 2500 Valby	Adresse	Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon 86 15 66 88	Telefon	70 12 13 10	Telefon	89 40 20 00
Fax	Fax			
e-mail: info@oiba.dk	e-mail	lejerbo@lejerbo.dk	e-mail	
Hjemmeside www.ostjyskbolig.dk	Hjemmeside	www.lejerbo.dk	Hjemmeside	
CVR-nr. 39 80 10 19	CVR-nr.	18 21 34 19		
Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m2		Antal lejemålsenheder
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektive boliger)	2.837	207.161	1	2.837
2) Enkeltværelser	0	0	1	0
3) Erhvervslejemål	6	1.106	1. pr. påbeg. 60 m2	20
4) Institutioner	4	1.309	1. pr. påbeg. 60 m2	23
5) Garager/carporte	98	0	1/5	20
6) Lejemål, m2 og lejemålsenheder i alt	2.945	209.576		2.900

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
Bestyrelsesvederlag m.v.					
501		1. Afdelinger i drift	39.677	39.781	47.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	437.263	746.000	686.000
511	2	Personaleudgifter	12.956.919	12.416.523	12.477.345
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)	3.207.955	3.181.350	2.937.700
514	4	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm. ejendom)	2.140.419	2.092.000	2.152.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	573.989	600.000	620.000
516		Særlige aktiviteter	0	0	0
521		Revision	924.998	475.000	480.000
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER			20.281.219	19.550.654	19.400.045
531	6	Tilskud til afdelingerne	5.669.465	38.000	38.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.478.438	2.052.279	862.263
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	8.372.908	6.900.000	8.677.262
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	35.802.031	28.540.933	28.977.570
541	9	Ekstraordinære udgifter	15.793.741	0	0
550		UDGIFTER I ALT	51.595.772	28.540.933	28.977.570
551		Overskudsdeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	38.632	0
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	51.595.772	28.579.565	28.977.570
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-13.930.922	-13.925.654	-13.945.045
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-627.659	-576.000	-586.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-2.407.970	-2.179.000	-2.169.000
603	7	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-1.475.762	-2.128.911	-870.263
604	8	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-8.372.908	-6.900.000	-8.677.262
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	-2.165.350	-850.000	-1.000.000
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	-1.162.337	-2.000.000	-1.700.000
607		Diverse	-32.000	-20.000	-30.000
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-30.174.909	-28.579.565	-28.977.570
611	12	Ekstraordinære indtægter	-9.558.556	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	-39.733.465	-28.579.565	-28.977.570
621		Årets underskud overført (konto 805)	11.862.307	0	0
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-51.595.772	-28.579.565	-28.977.570

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
		Balance pr. 31.12.2020		
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		Materielle anlægsaktiver		
702	13	Inventar	1.445.377	1.754.285
703	13	Automobil	0	0
704	13	Edb-anlæg	449.851	443.480
709	14	Andre anlægsaktiver	43.312	139.895
		Finansielle anlægsaktiver		
713	15	Aktier og kapitalandele	1.250	1.250
714	16	Dispositionsfond/lån til afdelinger	14.027.377	14.377.959
715	25	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	868.593	816.617
716	17	Indskud i Landsbyggefonden	7.972.556	7.248.454
719	18	Andre finansielle anlægsaktiver	645.626	639.436
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.453.943	25.421.376
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		Tilgodehavender		
721.1	19	Afdelinger i drift	227.522	502.815
721.2	20	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
722	21	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	33.487.407	8.211.505
725		Debitorer	0	0
726	22	Andre tilgodehavender	9.488.409	17.041.479
727		Forudbetalte udgifter	232.207	266.523
730		Tilgodehavende renter	90.050	167.131
731	23	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	88.601.485	100.972.423
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	117.183	73.278
		2. Bankbeholdning	13.725.102	6.913.433
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	145.969.365	134.148.587
750		AKTIVER I ALT	171.423.309	159.569.963

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
		PASSIVER		
		Egenkapital		
803	26	Dispositionsfond/særlig henlæggelseskonto	-18.612.125	-24.825.887
805	27	Arbejdskapital	8.053.116	-3.809.192
810		EGENKAPITAL I ALT	-10.559.010	-28.635.079
		Kortfristet gæld		
821.1	28	Afdelinger i drift	-122.795.834	-114.071.101
821.2	29	Afdelinger, sideaktiviteter	-62.901	-306.717
824	30	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	-845.093
825		Leverandører	-17.867.679	-11.037.849
826	31	Skyldige omkostninger	-13.497.335	-2.349.160
829		Feriepengeforpligtelse	-3.750.373	-2.151.203
830	32	Anden kortfristet gæld	-2.890.177	-173.770
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-160.864.299	-130.934.893
850		PASSIVER I ALT	-171.423.309	-159.569.963

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Note 1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.					
502		Mødeudgifter	119.493	250.000	260.000
		Repræsentation	117.918	301.000	131.000
		Kursusudgifter bestyrelse, afd.bestyrelse og personale	76.677	70.000	95.000
		Kontingenter	123.175	125.000	200.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	437.263	746.000	686.000
Note 2 Personaleudgifter					
511		Lønninger administrativt personale	10.433.323	12.371.523	12.432.345
		Pensionsbidrag til administrativt personale	1.316.626	0	0
		Ekstern assistance	1.224.183	45.000	45.000
		Andre udgifter til social sikring	157.282	0	0
		Regulering af feriepenge tilsvarende	356.380	0	0
		Refusion af syge- og dagpenge mv.	-530.875	0	0
		Personaleudgifter i alt	12.956.919	12.416.523	12.477.345
		Antal heltidsansatte: 17,96			
		Specifikation af udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse			
		Lønninger, pension, værdi af fri bil og telefon m.m.	1.292.055		
		Fratrædelsesgodtgørelse til direktøren forventes bortfaldet, hvorfor der ikke er foretaget afsætning til dette.			
Note 3 Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)					
513		Telefon og EDB	1.824.734	1.766.350	1.568.700
		Kontorartikler/kopimaskine m.m.	191.977	235.000	185.000
		Beboerblad m.m.	79.024	47.500	0
		AARHUSbolig.dk og gebyrer	729.922	751.500	728.000
		Diverse	382.299	381.000	456.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift) i alt	3.207.955	3.181.350	2.937.700
Note 4 Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom)					
514		Lejede lokaler, husleje + leje parkering	1.363.157	1.394.000	1.316.000
		El	65.894	79.000	79.000
		Vand og varme	50.707	67.000	65.000
		Forsikringer	9.158	7.000	10.000
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	651.503	545.000	682.000
		Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom) i alt	2.140.419	2.092.000	2.152.000

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Note 5 Afskrivninger, driftsmidler					
515		Inventar	342.909	250.000	350.000
		Automobil	0	0	0
		Edb	231.080	350.000	270.000
		Tab ved salg af materielle anlægssaktiver		0	0
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	573.989	600.000	620.000
Note 6 Tilskud til afdelingerne					
531		Afdeling 03, Huslejestøtte	479.600		
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.605.976		
		Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000		
		Afdeling 13, Underskudsdekning	5.537		
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2018	69.052		
		Afdeling 21, Adm. Bidrag	32.500		
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.484.800	38.000	38.000
		Tilskud til afdelingerne i alt	5.669.465	38.000	38.000
Note 7 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift					
		Anvendt renteberegningsmetode: Forrentning af afdelingens mellemregning dag til dag			
		Anvendte rentesatser:	0,36 % af afdelingernes mellemregning		
			Diskontoen + 1 % af udlån til afdelinger		
603		Renteindtægter			
		1. Nybyggeri, rentesats 1 %	391.538	300.000,00	150.000
		2. Afdelinger, rentesats diskonto + 1 %	123.868	150.000,00	130.000
		4. Obligationer (inkl. kursgevinster)	887.263	1.648.911	537.263
		5. Renter trækingsret	0		0
		6. Andet	73.092	30.000	53.000
		Renteindtægter i alt	1.475.762	2.128.911	870.263
532		Renteudgifter			
		2. Afdelinger, rentesats 0,36 %	556.738	1.952.279	710.263
		3. Bankgæld	115.686	100.000	0
		4. Kurtage ifm. køb og salg af obligationer	25.400	0	0
		5. Kurstab, obligationer mv.	776.297	0	0
		8. Øvrige renteudgifter	4.317	0	0
		9. Renter trækingsret	0	0	152.000
		Renteudgifter i alt	1.478.438	2.052.279	862.263
		Nettorenteindtægt	-2.676	76.632	8.000
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-1	26	3

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Note 8 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden					
533/604		1. Afd. bidrag m.v. til disp.fond, jf. konto 803.2	1.672.723	1.700.000	1.700.000
		2. (Ydelser/beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	886.970	800.000	900.000
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling, jf. konto 803.6	61.000	0	0
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.112.215	3.200.000	3.200.000
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.433.164	0	1.200.000
		7. Afd. bidrag til arbejdskapital			477.262
		8. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne, jf. 803.11	1.206.836	1.200.000	1.200.000
		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt	8.372.908	6.900.000	8.677.262
Note 9 Ekstraordinære udgifter					
541		Advokatundersøgelse			
		<i>EY - Undersøgelse af tilsynsforhold</i>	359.375		
		<i>Holst - Diverse bistand i relation til sagen/undersøgelsen</i>	1.247.500		
		<i>Deloitte - Advokat- og revisionsundersøgelse</i>	3.748.799		
		<i>Kromann Reumert - Advokat- og revisionsundersøgelse</i>	4.875.000		
		<i>KTP - Diverse dataudtræk</i>	54.197		
		<i>Jyske Bank - Diverse dataudtræk</i>	8.000		
		<i>Djurslandsbank - Diverse dataudtræk</i>	5.000		
		Bosætningsplan Ry fra 2014	125.000		
		Byggesagshonorar (Regulering fra 2017-2019)	5.370.870		
		Ekstraordinære udgifter i alt	15.793.741	0	0
Note 10 Oversigt over administrationsomkostninger					
601		Bruttoadministrationsudgift	20.281.219	19.550.654	19.400.045
		- Tillægsydelse m.m.	-67.904	0	0
		- Sideaktivitetsafdelinger	-627.659	-576.000	-586.000
		- Lovmæssige gebyrer m.m.	-2.407.970	-2.179.000	-2.169.000
		- Byggesagshonorar	-3.327.687	-2.850.000	-2.700.000
		- Diverse indtægter	-32.000	-20.000	0
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	13.817.998	13.925.654	13.945.045
		I alt pr. lejemålsenhed	4.765	4.804	4.782
		Lejemålsenheder	2.900	2.899	2.916
		Administrationsbidrag egne afdelinger			
		Egne afdelinger i drift			
		Lejligheder, årligt 2.880	13.767.718	13.829.582	13.849.400
		Garager 20	95.300	96.072	95.645
		Tillægsydelse	67.904	0	0
		Egne afdelinger i drift	13.930.922	13.925.654	13.945.045
		Administrationsbidrag egne afdelinger i alt	13.930.922	13.925.654	13.945.045
		Lejemålsenheder	2.900	2.899	2.916
		Sideaktiviteter			
		- Håndværkerafdelingen	463.367	460.000	470.000
		- Gårdlauget og kommune	112.316	116.000	116.000
		- Aktieselskabet Præstehaven	51.977	0	0

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Note 11 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser					
602		Restancegebyrer	183.214	212.000	190.000
		Antenneregnskab	22.875	15.000	20.000
		Forbrugsregnskaber m.m.	1.369.514	1.327.000	1.369.000
		Ventelistegebyrer	593.328	625.000	590.000
		Administrationens hårdehvidevare	239.039	0	0
		Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt	2.407.970	2.179.000	2.169.000

Note	12 Ekstraordinære indtægter			
611	Afdeling 03, Huslejestøtte	479.600		
	Afdeling 03, Renoveringssag	1.605.976		
	Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000		
	Afdeling 13, Underskudsdekning	5.537		
	Afdeling 20, Underskudsafvikling 2015	69.052		
	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.484.800		
	Tilskud til boligorganisation (fra disp.fond/advokatundersøgelse)	3.921.591		
	Ekstraordinære indtægter i alt	9.558.556	0	0

Note	13 Inventar, edb-udstyr og automobil				
702/703/704		Inventar	Edb-udstyr	Automobil	I alt
	Anskaffelsessum primo	3.595.553	4.640.519	0	8.236.072
	Tilgang	34.000	237.452	0	271.452
	Afgang	0	0	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	3.629.553	4.877.971	0	8.507.524
	Afskrivning primo	1.841.267	4.197.040	0	6.038.307
	Afskrivning	342.909	231.080	0	573.989
	Afskrivning ved afgang	0	0	0	0
	Afskrivning ultimo	2.184.176	4.428.120	0	6.612.296
	Inventar, edb-udstyr og automobil i alt	1.445.377	449.851	0	1.895.229

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Note 14 Andre anlægsaktiver				
709		Udlejningsmaskiner	43.312	139.895
		Andre anlægsaktiver i alt	43.312	139.895
Note 15 Aktier og kapitalandele				
713		KMS	1.250	1.250
		Aktier og kapitalandele i alt	1.250	1.250
Note 16 Dispositionsfond/lån til afdelinger				
714		Afdeling 2, Forbedringsarbejder	199.714	399.428
		Afdeling 11, Tagbolig	168.124	182.839
		Afdeling 12, Ny bolig	40.930	51.222
		Afdeling 22, Cykelskur	27.000	36.000
		Alle afdelinger, fælles finansiering	1.059.151	798.243
		Afdeling 01, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	221.116	205.159
		Afdeling 02, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	453.155	586.581
		Afdeling 05, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	523.687	429.247
		Afdeling 06, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	6.145.534	6.150.845
		Afdeling 09, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	1.589.709	1.546.817
		Afdeling 11, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	34.883	41.483
		Afdeling 14, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	55.432	62.314
		Afdeling 21, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	1.069.815	1.218.824
		Afdeling 71, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	633.549	442.947
		Afdeling 73, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	73.518	90.967
		Afdeling 74, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	145.889	169.604
		Afdeling 75, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	68.332	78.799
		Afdeling 78, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	455.871	911.742
		Afdeling 81, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	137.245	90.215
		Afdeling 82, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	80.035	91.367
		Afdeling 83, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	110.990	66.178
		Afdeling 85, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	213.902	178.293
		Afdeling 87, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	83.507	94.378
		Afdeling 88, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	436.288	454.467
		Dispositionsfond/lån til afdelinger i alt	14.027.377	14.377.959

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Note 17 Indskud i Landsbyggefonden				
716		Egen trækingsret primo	6.210.602	11.318.733
		Indbetalinger	724.102	718.869
		Udbetalinger		5.827.000
		Renter		
		Egen trækingsret ultimo	<u>6.934.704</u>	<u>6.210.602</u>
		A og G-indskud	1.030.670	1.030.670
		C-indskud	7.182	7.182
		Indskud i Landsbyggefonden i alt	<u>7.972.556</u>	<u>7.248.454</u>
Note 18 Andre finansielle anlægsaktiver				
719		Depositum lejede lokaler, Søren Frichs Vej 25	645.626	639.436
		Andre finansielle anlægsaktiver i alt	<u>645.626</u>	<u>639.436</u>
Note 19 Afdelinger i drift (tilgodehavende)				
721.1		Afdeling 20, Mellemregning	227.522	502.815
		Afdelinger i drift (tilgodehavende) i alt	<u>227.522</u>	<u>502.815</u>
Note 21 Afdelinger under opførelse (nybyggeri)				
722		Selskab 53, Storbylandsby II	18.553.392	8.211.505
		Selskab 51, Journalisthøjskolen	15.585.571	0
		Selskab 55, Bjørnholms Alle	2.998.458	0
		Selskab 60, Udviklingsplanen	-3.650.014	0
		Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	<u>33.487.407</u>	<u>8.211.505</u>
Note 22 Andre tilgodehavender				
726		Erstatning HDI	5.000.000	
		Forudbetalt forsikringer	46.866	
		Igangværende projekter	346.115	
		Afdeling 21, Forsikring vandskade	2.416.691	
		Tilgodehavende, Præstehaven og Håndværkerafdeling	857.790	
		Tilgodehavende, Aarhus Bolig	391.277	
		Tilgodehavende, andre	429.670	
		Andre tilgodehavender i alt	<u>9.488.409</u>	
Note 23 Værdipapirer				
731		Nykredit	35.020.838	34.889.971
		Alm. Brand	0	12.670.996
		Djurslands Bank	53.580.647	53.411.456
		Værdipapirer i alt	<u>88.601.485</u>	<u>100.972.423</u>
Note 24 Bankbeholdning				
732		Djurslands Bank	13.719.044	6.896.256
		Nykredit	6.059	17.178
		Bankbeholdning i alt	<u>13.725.102</u>	<u>6.913.434</u>
Note 25 Kapitalindskud, sideaktiviteter				
715		Specificeres under note 27		

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Note	26	Dispositionsfond		
803		1 Saldo primo	24.825.887	33.493.797
		Tilgang:		
		2 Bidrag afdelingerne	1.672.723	1.655.329
		4 Ydelser udamortiserede lån	5.432.349	5.126.136
		6 Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	61.000	0
		11 Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne jf. § 78 og 80	724.102	3.678.115
		12 Renter fra egen trækingsret	0	0
		Afgang:		
		21 Tilskud til afdelingerne	-4.152.165	-4.714.358
		22 Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytter	-1.484.800	-1.374.992
		24 Indbetalt til LBF	-3.112.215	-3.535.192
		25 Indbetaling til nybyggerifonden	-1.433.164	1.195.948
		26 Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	0	8.307.000
		Tilskud til afd. og Boligorg.	-3.921.591	0
		50 Saldo ultimo	<u>18.612.126</u>	<u>24.825.887</u>
		Saldo ultimo opdelt:		
		31 Udlån, jf. note 17	14.027.377	14.377.959
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (Trækingsret)	6.934.704	6.210.602
		35 Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (A, G og C-indskud)	1.037.852	1.037.852
		40 Disponibel del	-3.387.806	3.199.474
		Disponibel del pr lejemålsenhed - 2899 lejemål	-1.168	
		50 Saldo ultimo	<u>18.612.126</u>	<u>24.825.887</u>
		Dispositionsfonden, disponeret		
		Afdeling 3, Ryhaven Tilskud til renoveringssag	10.318.472	11.924.447
		Dispositionsfonden, disponeret i alt	<u>10.318.472</u>	<u>11.924.447</u>
		21 Tilskud til afdelingerne		
		Afdeling 3, Renoveringssag	1.605.976	1.388.438
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2018	69.052	81.617
		Afdeling 3, Huslejestøtte	479.600	512.300
		Afdeling 6, Huslejestøtte	1.992.000	1.992.000
		Afdeling 12, Energisparetilskud		250.000
		Afdelinge 13, underskudsdekning	5.537	2.209
		Afdeling 21, Underskudsafvikling 2016		487.794
				0
			<u>4.152.165</u>	<u>4.714.358</u>
		22 Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytter		
		Afdeling 2, Præstehaven	65.538	0
		Afdeling 05, Rosengården	7.178	15.916
		Afdeling 06, Bispehaven	881.056	1.314.119
		Afdeling 10, Neptunvej	2.258	2.558
		Afdeling 12, Bymosevej	1.772	0
		Afdeling 15, Stavnsvej	6.740	0
		Afdeling 16, Rytøften	42.542	0
		Afdeling 17, Atriumhuset	247.073	0
		Afdeling 19, Tronkærvej	5.935	0
		Afdeling 20, Marienlystvangen	39.760	7.987
		Afdeling 25, Gøteborg Alle	62.547	14.398
		Afdeling 77, Søkildevvej	66.294	0
		Afdeling 83, Skanseparken	0	27.271
		Afdeling 85, Moselunden	35.979	0
		Afdeling 86, Søkildevvej	0	-42.045
		Afdeling 87, Gerstedvej	20.130	0
		Afdeling 89, Kildebjerg	0	34.788
			<u>1.484.800</u>	<u>1.374.992</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019	
27 Arbejdskapital					
805	1	Saldo primo	-3.809.191	5.852.211	
		Afgang:			
	4	Årets underskud	11.862.307	-2.043.019	
	6	Diverse tilskud jf. specifikation	0		
	5	Saldo ultimo	<u>8.053.116</u>	<u>-3.809.192</u>	
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed (2.899)	2.778	1.314	
Saldo ultimo opdelt:					
Bunden del:					
		Materielle anlægsaktiver	1.938.541	2.337.660	
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	868.593	816.617	
	9	Disponibel del	10.860.250	654.915	
	5	Saldo ultimo	<u>8.053.116</u>	<u>-3.809.192</u>	
			Omsætning	Resultat	Egenkapital
Afdeling for intern håndværksvirksomhed					
Afdeling 95, Håndværkerafdelingen			9.191.035	-50.945	-710.499
Håndværkerafdelingens negative egenkapital er 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			776.874		724.898
			<u>868.593</u>		<u>816.617</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Note	28 Afdelinger i drift, gæld		
	821.1	Afdeling 1	2.729.363	2.312.401
		Afdeling 2	5.923.738	5.016.326
		Afdeling 3	18.364.769	17.035.822
		Afdeling 4	334.427	400.321
		Afdeling 5	3.303.460	2.619.356
		Afdeling 6	36.231.957	37.392.288
		Afdeling 7	655.935	632.028
		Afdeling 8	536.237	373.729
		Afdeling 9	7.246.657	5.942.368
		Afdeling 10	835.114	748.907
		Afdeling 11	693.905	557.346
		Afdeling 12	1.040.414	745.675
		Afdeling 13	314.723	260.851
		Afdeling 14	631.692	783.095
		Afdeling 15	1.957.411	2.295.272
		Afdeling 16	2.107.288	2.293.806
		Afdeling 17	3.158.541	2.955.766
		Afdeling 19	1.868.079	1.724.469
		Afdeling 21	3.070.152	2.717.776
		Afdeling 22	288.126	372.511
		Afdeling 23	3.962.131	3.282.698
		Afdeling 25	2.459.114	1.858.218
		Afdeling 26	2.495.063	1.997.437
		Afdeling 71	1.225.334	966.468
		Afdeling 73	477.882	369.935
		Afdeling 74	544.223	399.928
		Afdeling 75	877.417	678.173
		Afdeling 76	806.319	677.706
		Afdeling 77	542.574	510.426
		Afdeling 78	3.270.074	3.115.221
		Afdeling 80	408.905	353.281
		Afdeling 81	249.635	239.706
		Afdeling 82	1.276.102	1.182.293
		Afdeling 83	1.167.482	1.079.461
		Afdeling 84	660.446	598.190
		Afdeling 85	1.900.964	1.923.140
		Afdeling 86	578.556	500.124
		Afdeling 87	522.120	874.155
		Afdeling 88	1.899.384	1.466.285
		Afdeling 89	3.950.777	3.021.290
		Afdeling 90	2.229.265	1.796.854
		Afdelinger i drift, gæld i alt	122.795.834	114.071.102

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Note 29 Afdelinger, sideaktiviteter				
821.2		Aktieselskabet	62.901	306.716
		Afdelinger, sideaktiviteter i alt	62.901	306.716
Note 30 Bankgæld (sikkerhedsstillelse)				
824		Alm. Brand Bank	0	-845.093
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse) i alt		845.093
Note 31 Skyldige omkostninger				
826		Erstatning HDI	5.000.000	
		Personaleforening	61.869	
		Hensat, Advokatundersøgelse	6.382.038	
		Hensat, Landsbyggefonden	1.090.517	
		Hensat, Driftcenter	390.849	
		Hensat, Andet	572.062	
			13.497.335	
Note 32 Anden kortfristet gæld				
830		Skyldig moms	47.038	45.646
		Periodeafgrænsningsposter	2.843.139	128.124
		Anden kortfristet gæld i alt	2.890.177	173.770
Note 33 Eventual forpligtelser				
		<p>(1) Østjysk Bolig har efter balancedagen modtaget 5 mio. kr., som erstatning fra forsikringsselskab. Erstatningen skal tilbagebetales, såfremt der ikke opnås domfældelse mod de sigtede. Erstatningen indgår i årsregnskabet på konto 826.050 og konto 726000. Det skal i samarbejde med Tilsynet afklares, hvorledes erstatningen skal regnskabsmæssigt behandles.</p> <p>(2) Der er bogført udgifter af privatlignende karakter på byggesagen i afdeling 3, som blev afsluttet i 2018. Værdien af anskaffelsessummen og deraf påvirkede regnskabsposter er dermed sandsynligvis værdiansat 1,7 mio. kr. for højt. Der gøres opmærksom på, at hovedselskabet i sidste ende hæfter for byggesagen.</p>		
		Ved afrunding til hele kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne		











Østjysk Boligadministration

Revisionsrapportering til
årsregnskaberne for 2020

Symboler

Symbolforklaring

-  Gå tilbage til dashboard
-  Gå tilbage til foregående side
-  Siden har interaktivt indhold – klik på ikonet for at gå videre
-  Klik for at få nærmere oplysninger
-  Bemærkning/citat fra boligorganisationen

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

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2020 for Østjysk Bolig (Østjysk Boligadministration) med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne revisionsrapportering

Kvalitet i revisionen er vores førsteprioritet. Vi planlægger og udfører vores revision for at sikre, at vi har fokus på de mest væsentlige og risikofyldte forretningsområder og administrative funktioner, der har betydning for årsregnskaberne.

Vi fremlægger vores revisionsrapportering side 1 - 39 for 2020-revisionen for bestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:

Forretningsgange og interne kontroller

Beskrivelserne af forretningsgange er mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø været utilstrækkeligt og skal i fremtiden skærpes væsentligt.

Forsinket regnskabsaflæggelse

Lejerbo blev 12/4-2021 indsat som midlertidig administrator for Østjysk Bolig. Der er siden foretaget et større afklarings- og oprydningsarbejde, ligesom der er afdækket flere fejl og uhensigtsmæssigheder i tidligere års administration.

Dispositionsfond

Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk, idet midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i en årrække - og dermed har Østjysk Bolig en yderst begrænset stødpude til at imødekomme uforudsete udviklinger.

Advokatundersøgelse og besvigelser

Efter ønske fra Tilsynet er der gennemført advokatundersøgelse af Kromann Reumert og Deloitte, der har ført til mistanke om besvigelser og uregelmæssigheder i driften/administrationen af boligforeningen. Ekstraordinære omkostninger til advokatundersøgelser udgør 8,6 mio. kr. og betales af Østjysk Bolig.

Som følge af resultaterne i undersøgelsen har tilsynet truffet beslutning om udskiftning af ledelse og repræsentantskabet har truffet beslutning om indsættelse af ny revisor.

Egenkontrol og forvaltningsrevision

Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol. Østjysk Bolig udarbejder dette fremadrettet.

Udbud af renholdelse og vinterarbejde 2021 har vist væsentlige besparelser i forhold til tidligere års kontrakter.

Erklæring på årsregnskaberne

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser og kritisk udtalelse på hovedselskabet og øvrige afdelinger med undtagelse af afdeling 3, hvor der tages forbehold for anskaffelsessummen.

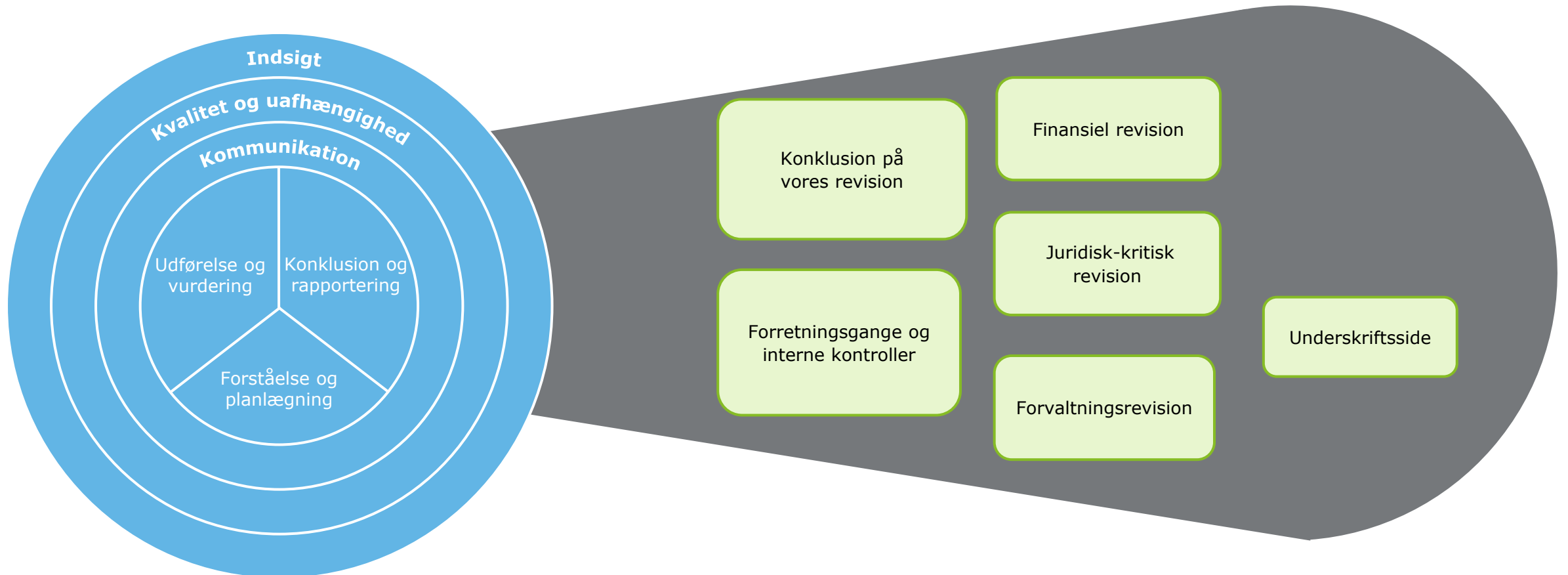
Udlån til afdelinger mv.

Ordinære udlån til afdelinger udgør 33.715 t.kr. pr. 31.12.2020 mod 8.714 t.kr. pr. 31.12.2019 og er efter vores opfattelse i overensstemmelse med gældende regler. Det er bestyrelsens mål at nedbringe disse udlån.



Revisionsrapporteringens indhold

Vi fremlægger observationerne fra vores revision og andre områder



Konklusion på revisionen

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser og kritisk udtalelse på hovedselskabet

Vi har afsluttet vores revision af årsregnskaberne for 2020 for Østjysk og tilhørende afdelinger, som ledelsen har udarbejdet med en række bemærkninger, som er anført længere omme.

Vi har forespurgt ledelsen om eventuelle begivenheder indtruffet efter balancedagen. Der er intet at rapportere med indflydelse på revisionen udover den igangværende erstatningssager som følge af mistanke besvigelser.

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

Som krævet ved lov erklærer vi, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

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

Konklusion

Årsregnskabet for hovedselskabet udviser følgende:

t.kr.	Hovedselskab	
	2020	2019
Resultat	(11.862)	(2.043)
Aktiver	171.423	159.570
Egenkapital	10.559	28.635

Regnskabstallene er påvirket af advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte, den igangværende sag om mistanke om besvigelser samt afklaring- og oprydning i forbindelse med, at Lejerbo er indsat som administrator. Dette har resulteret i en række efterposteringer siden juni 2021 og frem til 30.11.2021. Samlet er der foretaget efterposteringer, der netto udgør 12.704 t.kr. (debit/meromkostninger).

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

Kritisk udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

Konklusion på revisionen

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser og kritisk udtalelse med undtagelse af afdelingsregnskabet i afdeling 3, hvor vi tager forbehold

Konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Overtrædelse af bogføringsloven i hovedselskabet samt afdeling 3, 6, 23, 77, 78, 85 og 87

Boligforeningen har undladt at dokumentere visse bogføringsposter med underliggende dokumentation, hvilket er i strid med bogføringsloven, hvorved den tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

Andre rapporteringsforpligtelser

Som følge af dispositioner i strid med lovgivningen og uhensigtsmæssig økonomisk styring har vi afgivet kritisk udtalelse om udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision.

Forbehold for anskaffessummen i afdelingsregnskabet for afdeling 3

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

Konklusion på revisionen

Oversigt over og bemærkninger til ledelsens påtegninger

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

Direktionen har ikke haft tilføjelser til regnskabserklæringen.

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

Vi er blevet oplyst af ledelsen om, at de har kendskab til besvigelser. Der henvises til advokatundersøgelsen.

Ledelsespåtegning

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

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

Direktionens regnskabserklæring

Som led i revisionen har direktionen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskaberne for 2020. Heri har direktionen med henvisning til årsberetningen bl.a. erklæret:

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

Forespørgsler om besvigelser

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

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

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

Konklusion på revisionen

Øvrige ekstraordinære forhold

Revision af primobalance

Vi har i henhold til § 18 stk. 2 i lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder indhentet udtalelse om årsagen til tidligere revisors fratræden.

Endvidere har vi den 4. oktober 2021 udført primorevision i overensstemmelse med revisionsstandarderne.

Vi er bekendt med, at Erhvervsstyrelsen har indledt en undersøgelse af tidligere års revisionsarbejde, at der er foretaget rettelser til tidligere års regnskaber og at advokatundersøgelsens har udtrykt "undren" vedrørende tidligere års revision.

Erstatnings – og strafansvar

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

Overholdelse af tidsfrister

Boligforeningen har i strid med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav ikke indsendt regnskabet, årsberetning og revisionsprotokollen inden for 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, hvorved ledelsen har overtrådt lovgivningen. Tilsynet er orienteret herom.

Boligforeningen har i strid med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav ikke foretaget regnskabs- og låneindberetning i forhold til de gældende frister. Tilsynet er ligeledes orienteret herom.

COVID-19

Det vurderes ikke, at krisen med COVID-19 har betydning for aflæggelsen af årsregnskaberne og den fortsatte drift, da Boligforeningen alt andet lige ikke er væsentligt påvirket heraf.

Fortsat drift (Going concern)

Årsregnskaberne er aflagt ud fra going concern-princippet. Advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte og den efterfølgende oprydning af diverse forhold, har haft negativ påvirkning på egenkapitalen, hvilket har afdækket en vis usikkerhed om boligforeningens fremtid, som ledelsen har forholdt sig til i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

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

Med de indlagte forudsætninger viser fremskrivningen, at den samlede egenkapital – på nær i et år - er positiv i hele opgørelsesperioden. Der henvises endvidere til årsberetningen.

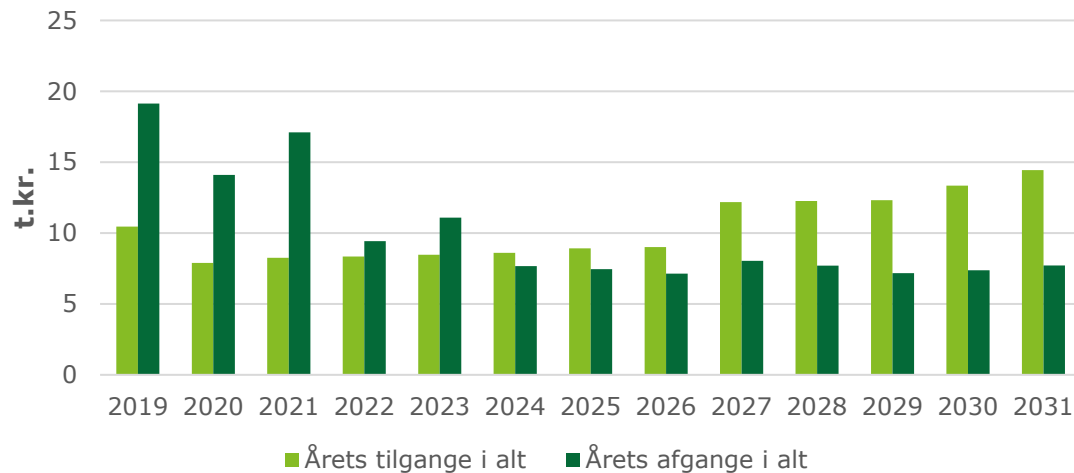
Konklusion på revisionen

Øvrige ekstraordinære forhold

Fortsat drift (Going concern)

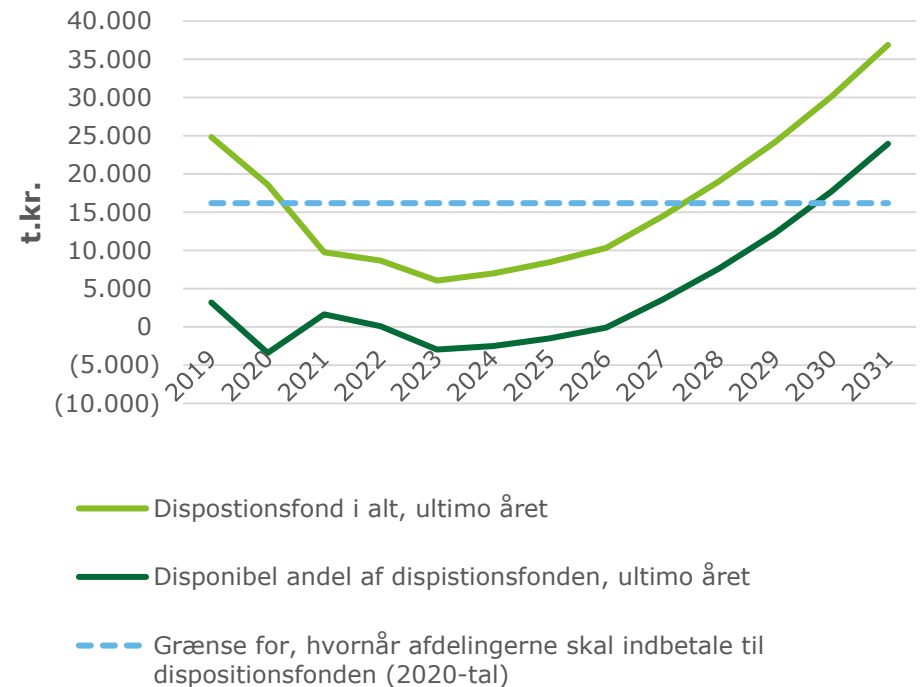
Boligforeningen har modtaget afslag fra tilsynsmyndigheden om dispensation vedrørende dispositionsfondens inddækning af lejetab og tab på fraflyttede lejere, jf. driftsbekendtgørelsens §43. I opgørelsen er der taget højde for dette. Endvidere er der i opgørelsen forudsat, at boligforeningen fortsat og fremadrettet finansierer aktuelle investeringer i nye køkkener i flere af boligforeningens afdelinger.

Ledelsen har udarbejdet nedenstående prognose for til- og afgang for dispositionsfonden:



Samlet set vil dispositionsfonden være positiv over hele perioden, men den disponible andel vil i prognosen først blive positiv omkring 2026.

Vi tilslutter os ledelsens vurdering.



Særlige forhold vedrørende revisionen 2020 og tidligere år

Øvrige forhold



Krim erstatning 5 mio. kr.:

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

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

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

Udbud af grønne områder:

Ved udbud af grøn/hvid vedligeholdelse er det konstateret, at man tidligere år ikke har overholdt udbudsreglerne. I nyt år har vi konstateret, at disse regler er overholdt, og der er konstateret betydelige besparelser i forhold til tidligere år. De konstaterede besparelser udgør ca. 5,4 mio. kr. fordelt på 17 afdelinger i Aarhus Kommune. De aftalte fremtidige priser på vedligeholdelse bliver indregnet i afdelingernes budgetter for 2022 og frem.

Byggesag – afdeling 3:

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

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

Særlige forhold vedrørende revisionen 2020 og tidligere år

Øvrige forhold



Forfalden ikke betalt ydelse på lån:

I afdeling 6 er der på kontogruppe 420 en saldo på 334 t.kr., der har stået uændret i mere end 10 år. Beløbet vedrører forfaldne ikke betalte ydelser på lån. Der foreligger ikke dokumentation for posten, og der har ikke været nogle bevægelser på posten, hvorfor den skulle have været driftsført for år tilbage. Dette er blevet rettet i 2020, men ikke for sammenligningsåret. Beløbet er ikke væsentligt.

Manglende dokumentation på driftsstøttelån og andre reserver:

I forbindelse med revisionen er det i afdeling 3, 6, 77 og 78 konstateret, at der ikke foreligger dokumentation på driftstabslåne. Der er tale om ældre lån, der gennem flere år er godkendt af tidligere revisor og LBF. Den oprindelige dokumentation foreligger sandsynligvis i de manuelle arkiver. Ledelsen har i samarbejde med LBF forgæves forsøgt at fremfinde dokumentation herpå. Låneforholdene er efterfølgende godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 1. november 2021.

Finansiering af råderetskøkkener:

Østjysk Bolig har igennem mange år finansieret nye køkkener og hårde hvidevarer gennem selvstændige lån fra dispositionsfonden til de enkelte lejere i afdelingerne. Låne til køkkenerne har været ydet i forbindelse med anvendelse af den kollektive råderet, men der har ikke været tale om en beslutning truffet af afdelingerne men derimod af organisationsbestyrelsen, hvilket er i strid med reglerne i almenboliglovens § 37 b, stk. 1. Der kan også være tvivl, om der lovligt kan gives lån via dispositionsfonden til dette.

Østjysk Bolig ønsker fra 2021 at overdrage låne til afdelingerne.

Lån, oprindelig finansiering:

I forbindelse med revisionen af lån under oprindelig finansiering er der foretaget afstemning af lån til årsopgørelser uden bemærkninger, dog har det ikke været muligt at fremskaffe dokumentation på de stående lån til Landsbyggefonden på afdeling 23, 77, 85 og 87. Der er tale om ældre lån, der gennem flere år er godkendt af tidligere revisor og LBF. Den oprindelige dokumentation foreligger sandsynligvis i de manuelle arkiver. Det anbefales, at ledelsen i samarbejde med LBF får fremfundet dokumentationen herpå.

Reguleringskonti – afdragsfri termin ved nybyggeri:

Der er en række afdelinger, hvor der er bogført en reguleringssaldo på konto 425.200. Dette vedrører den 4. termin, som er fri ved nybyggeri. Den midlertidige forretningsfører for boligforeningen har i forbindelse med revisionen informeret os om, at boligforeningen har givet afdelingerne mulighed for at anvende disse til udgangen af 2021. Såfremt at dette ikke er sket, vil saldo blive driftsført og herefter afviklet over 3 år. Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling.

Tilgodehavende i afdeling 23 konto 305.711:

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

Særlige forhold vedrørende revisionen 2020 og tidligere år

Øvrige forhold



Reguleringskonto – afd. 3:

Reguleringskontoen for afdeling 3 er endelig opgjort den 2/12-2019 til 6.707 t.kr., og midlerne er godkendt til anvendelse på særlige områder. I januar 2019 flyttes 4.043 t.kr. fra konto 401 til 406, så reguleringskontoen stiger til 10.707 t.kr. Der foreligger ikke dokumentation på denne postering, hvilket er i strid med lovgivningen. Posteringen er tilbageført i forbindelse med dette års revision.

Tillige har dispositionsfonden givet tilskud på 600 t.kr. i 2019 og 700 t.kr. i 2020, som der ikke foreligger godkendelse på, hvilket også er i strid med lovgivningen. Disse posteringer er ligeledes tilbageført i 2020.

Udlejning af hårde hvidevarer:

Østjysk Bolig har i flere år leaset vaskemaskiner, tørretumblerer og opvaskemaskiner fra hovedselskabet til de enkelte lejere over en 7-årig periode. Den samlede betaling fra lejerne over den 7-årige periode har været ca. 14 t.kr pr. enhed - også selvom maskinen + etablering har kostet væsentligt mindre. Ledelsen har vurderet, at dette kan være i strid med almen boligloven, hvorfor det er besluttet at afvikle ordningen uden merudgifter for den enkelte beboer.

I balancen er der bogført et "varelager" på konto 709, "Andre anlægsaktiver". Der er ikke nogen gruppering til varebeholdning for en almen boligforening, da det ikke er tiltænkt, at man skal have en sådan. Af mangel på bedre har ledelsen vurderet denne præsentation er retvisende. Vi er enige i ledelsens vurdering.

Håndværkerafdeling:

Årsregnskabet for 2020 udviser et underskud på 51 t.kr. Egenkapitalen udgør -710 t.kr. pr. 31.12.2020. Vi har fået oplyst, at ledelsen har stor fokus på, at den negative egenkapital i Håndværkerafdelingen på sigt bliver udlignet.

Håndværkerafdelingen er ikke en selvstændig juridisk enhed, og Østjysk Bolig hæfter derfor for den negative egenkapital og øvrige forpligtelser mv. Østjysk Bolig er ligeledes forpligtet til løbende at stille midler til rådighed for den løbende drift.

Gennemgangen af årsregnskabet har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Byggesagshonorar i selskab 60

Der er observeret posteringer bogført som byggesagshonorar på 2.749 t.kr., som ikke har været reelle. Der er foretaget oprydning heri, hvilket har resulteret i, at der er ført beløb retur til organisationen.

Finansiell revision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision af årsregnskaberne for 2020



	Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision	
Forretningsgange og kontroller	Revisionen har omfattet en vurdering af, om boligforeningens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.		Boligforeningens bestyrelse skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5 påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligforeningen. Beskrivelserne af forretningsgange er mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø været utilstrækkeligt og skal i fremtiden skærpes væsentligt. Der henvises til bemærkningerne på side 22-25.	
Betydelige risici	Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarder altid en betydelig risiko.		Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt og skal i fremtiden skærpes væsentligt. Der henvises til advokatundersøgelse samt denne rapportering.	
Regnskabsaflæggelsesproces	Vi har kontrolleret, at der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og posteringer.		Ingen væsentlige bemærkninger, dog henvises der til kommentarer på side 10-12 "Særlige forhold vedrørende revisionen 2020 og tidligere år".	
Fortsat drift	Vi foretager en vurdering af om boligforeningen og de tilhørende afdelinger har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.		Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk, idet midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i en årrække - og dermed har Østjysk Bolig en yderst begrænset stødpude til at imødekomme uforudsete udviklinger.	

Finansiell revision

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

	Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Årsberetning	Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.		<p>Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab og lever op til bekendtgørelsens krav.</p> <p>Årsberetningen indeholder opstilling af en række forhold og konstateringer, som det er vigtigt at have in mente ved gennemlæsning og gennemgang af årsregnskabet</p>
Hovedselskabets mellemregninger	Der er risiko for, at boligforeningens økonomi eller likviditet bringes i fare, fordi der udlånes midler fra hovedselskabet til afdelinger.		Vi har ikke konstateret risiko for tab. I 2020 er hovedselskabets mellemregninger steget med 25.000 t.kr. Stigningen vedrører primært mellemfinansieringer. Desuagtet anbefaler vi nedbringelse af hovedselskabets udlån.



Juridisk-kritisk revision

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

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision	
Afdelinger med kontinuerlige overskud	Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.		Der er 2 afdelinger med kontinuerlige overskud (overskud 3 år i træk og opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Gennemgang af ledelsens årsagsforklaringer har ikke givet anledning til bemærkninger.	
Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud	Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.		Der er 2 afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (underskud 3 år i træk og opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Gennemgang af ledelsens årsagsforklaringer har ikke givet anledning til bemærkninger.	
Tilskud fra dispositionsfonden	Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.		Ingen væsentlige bemærkninger i 2020-revisionen.	
Ufinansierede forbedringer	Der er risiko for, at ufinansierede forbedringer, i strid med driftsbekendtgørelsen, afskrives over mere end 10 år uden godkendelse fra Tilsynet.		Der er en række afdelinger, hvor der afskrives med mere end 10 år. Vi anbefaler, at der indhentes godkendelse fra Tilsynet.	
Administrationsbidrag	Der er risiko for, at der ikke opkræves kostægte administrationsbidrag.		Ingen væsentlige bemærkninger i 2020-revisionen.	

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Tilbud på hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		<p>Vi har stikprøvevis kontrolleret, om Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis.</p> <p>Østjysk Bolig anvender tællesystemet AARHUSbolig for tildeling af boliger. Det er konstateret, at der har været fejl i systemet, som har medført, at Aarhus Kommune ikke er blevet tilbudt hver 7. ledige lejemål i afdeling 17 i perioden 1. juli 2019 og frem til primo maj 2020 som følge af fejl i opsætning i systemet.</p> <p>Det anbefales, at man indfører forretningsgange, der sikrer bedre kontrol af, at Aarhus Kommune får tildelt det korrekte antal boliger.</p>
Tilbud på hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		<p>Vi har stikprøvevis kontrolleret, at Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis.</p> <p>Se konklusion under punktet ovenfor.</p>
Tilbud på hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger)	Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger) i henhold til aftale pr. 1. januar 2016		<p>Vi har stikprøvevis kontrolleret, at Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger).</p> <p>Se konklusion under punktet ovenfor.</p>

Juridisk-kritisk revision, fortsat

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

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Udgifter til aflønning af direktør	Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligforeningens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten.		<p>Vi har afstemt udgifter til aflønning af direktør til kontrakt uden bemærkninger. Aflønning sker i hovedselskabet.</p> <p>I årsregnskabet er der ikke indregnet fratrædelsesgodtgørelse mm. til den tidligere direktør, da ledelsen har vurderet at direktøren rent juridisk ikke har ret hertil. Dette er oplyst i note 2 i årsregnskabet.</p> <p>Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling heraf.</p> <p>Tilsynet har i 2017 udtrykt bekymring for lønniveauet hos den tidligere ledelse.</p>

Juridisk-kritisk revision, fortsat

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

	Risiko	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Individuelle lejeforbedringer	Der er risiko for, at der ikke opkræves lejeforhøjelse på individuelle lejeforbedringer.		Ingen væsentlige bemærkninger, men individuelle forbedringer præsenteres ikke særskilt i regnskabet. Det er derfor ikke muligt at følge sammenhængen mellem den enkelte forbedring på konto 303 og lejeforhøjelsen på konto 201.
Vedligeholdelsesplaner	Der er risiko for, at afdelingerne ikke har opsparede midler til udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.		En del af boligforeningens afdelinger har behov for fremmedfinansiering i forbindelse med planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det anbefales, at bestyrelsen løbende overvåger dette behov og sikrer, at afdelingerne har midler til gennemførelse af de planlagte renoveringer.
Forventet udvikling i dispositionsfonden	Der er risiko for, at boligforeningen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.		Der henvises til tidligere omtale på side 8-9.
Korrektion vedrørende tidligere år	Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.		På kontoen vedrørende korrektion vedrørende tidligere år er der foretaget mindre posterings, som ikke har givet anledning til bemærkninger. Derudover er der foretaget korrektioner som beskrevet i den øvrige rapportering.

Forvaltningsrevision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra forvaltningsrevisionen

Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Tab ved lejeledighed	●	Ingen væsentlige bemærkninger for 2020-revisionen.
Tab ved fraflytninger	●	Ingen væsentlige bemærkninger for 2020-revisionen.
Økonomisk styring	●	Den økonomiske udvikling og de økonomiske udfordringer boligforeningen står foran viser, at der har været en utilstrækkelig økonomistyring. Der henvises til efterfølgende omtale af vores gennemgang af kontrolmiljøet.
Notat om forvaltningsrevision	●	Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision. Ledelsen har oplyst, at Østjysk Bolig vil udarbejde dette fremadrettet. Vi anbefaler, at notatet skal være konkret og målbart således, at det kan anvendes som et effektivt ledelsesværktøj.
Egenkontrol	●	Der er ikke udarbejdet notat om egenkontrol, tilhørende budgetter og effektiviseringstiltag. Ledelsen har oplyst, at Østjysk Bolig vil udarbejde dette fremadrettet. Det er vores opfattelse, at den udførte egenkontrol skal udbygges således, at den bidrager til at sikre en effektiv, sparsommelig og produktiv drift i boligselskabet. Vi anbefaler, at rapporten konkretiseres med måltal for de enkelte afdelinger og dækker en fireårig periode.



Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter
Afdeling 0, Østjysk Bolig	11.862	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Afdeling 1, Præstehaven	172	5%	0	0%	0	0%	-71	-2%
Afdeling 2, Præstehaven	349	4%	0	0%	112	1%	26	0%
Afdeling 3, Ryhaven	1.158	10%	0	0%	0	0%	-74	-1%
Afdeling 4, Børnehaven Ryhaven	8	7%	0	0%	0	0%	18	16%
Afdeling 5, Rosengården	379	7%	5	0%	2	0%	275	5%
Afdeling 6, Bispehaven	(639)	-1%	20	0%	1.151	2%	-1.785	-3%
Afdeling 7, Børnehaven Borreparken	7	7%	0	0%	0	0%	16	15%
Afdeling 8, Børnehuset Rosenvænget	119	16%	0	0%	0	0%	51	7%
Afdeling 9, Rønnehegnet	187	1%	0	0%	57	0%	-719	-4%
Afdeling 10, Neptunvej	(7)	-1%	2	0%	0	0%	-108	-12%
Afdeling 11, Holbergsgade	30	3%	0	0%	0	0%	-34	-3%
Afdeling 12, Bymosevej	(64)	-2%	2	0%	2	0%	-338	-9%
Afdeling 13, Wilstersgade	(2)	0%	0	0%	0	0%	-18	-4%
Afdeling 14, Tuestensvej	15	1%	0	0%	1	0%	63	4%
Afdeling 15, Stavnsvej	(38)	-1%	6	0%	5	0%	-265	-5%
Afdeling 16, Rytoften/Ryhavevej	76	1%	36	1%	1	0%	-217	-4%
Afdeling 17, Atriumhuset	(253)	-4%	207	3%	21	0%	-525	-8%
Afdeling 19, Skødstrup	70	2%	0	0%	17	1%	-2	0%
Afdeling 20, Marienlyst	92	4%	0	0%	53	2%	-182	-9%
Afdeling 21, Mårslet	42	1%	0	0%	18	0%	-310	-5%
Afdeling 22, Bjørnholms Allé	(15)	-1%	0	0%	0	0%	-95	-8%



Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen, fortsat

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter
Afdeling 23, Norsgade/Vestergade	(49)	-1%	0	0%	0	0%	104	2%
Afdeling 25, Gøteborg Allé	(106)	-3%	0	0%	94	2%	-498	-12%
Afdeling 26, Ryhaven	75	3%	0	0%	4	0%	672	28%
Afdeling 71, Mågevej	12	2%	0	0%	0	0%	-12	-2%
Afdeling 73, Mågevej	25	7%	0	0%	0	0%	1	0%
Afdeling 74, Ny Kirkevej/Isagervej/Siimvej	9	2%	0	0%	0	0%	-12	-3%
Afdeling 75, Ny kirkevej	12	2%	0	0%	0	0%	-30	-5%
Afdeling 76, Skansehøj	16	3%	0	0%	0	0%	28	5%
Afdeling 77, Søkildevej	(8)	-1%	0	0%	69	13%	-31	-6%
Afdeling 78, Isagervej	200	3%	0	0%	7	0%	373	6%
Afdeling 80, Jægergårdsvej	7	3%	0	0%	0	0%	31	13%
Afdeling 81, Hovedgaden	1	0%	0	0%	0	0%	-22	-6%
Afdeling 82, Skanseparken	(22)	-3%	0	0%	0	0%	21	2%
Afdeling 83, Skanseparken	16	1%	0	0%	0	0%	12	1%
Afdeling 84, Stadionalle	8	2%	0	0%	0	0%	-17	-5%
Afdeling 85, Moselunden	(172)	-4%	8	0%	46	1%	-272	-7%
Afdeling 86, Søkildevej	(5)	-2%	0	0%	0	0%	-16	-6%
Afdeling 87, Gerstedvej	26	4%	0	0%	23	4%	17	3%
Afdeling 88, Skæphøj	40	1%	0	0%	0	0%	7	0%
Afdeling 89, Kildebjerg	191	4%	0	0%	3	0%	55	1%
Afdeling 90, Hjarsbækvej	55	2%	0	0%	11	0%	-14	0%

Endvidere er der foretaget revision af håndværkerafdelingen (afd. 95).

Forretningsgange og interne kontroller

Konstaterede svagheder og mangler i kontrolmiljøet



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

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

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

Vurdering af det overordnede interne kontrolmiljø

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

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

Vi er i forbindelse med vores vurdering af boligforeningens forretningsgange og interne kontroller blevet opmærksom på særlige risikofaktorer, hvorfor det er vores vurdering, at boligforeningens overordnede interne kontrolmiljø i 2020 ikke har medvirket til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter. Der har samtidig ikke været en tilstrækkelig og pålidelig funktionsadskillelse.

Gode forretningsgange og kontrolsystemer kræver:

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

Det er vores vurdering, at forretningsgangene og de interne kontrolsystemer ikke har levet op til disse grundlæggende krav. Derfor anbefaler vi blandt andet følgende:

Forretningsgange og interne kontroller

Konstaterede svagheder og mangler i kontrolmiljøet (fortsat)



Vurdering af det overordnede interne kontrolmiljø

Vi anbefaler at: Der nedfældes detaljerede forretningsgange, der redegør for alle relevante forhold i relation til godkendelsesflow, indkøbsstyring og kreditorhåndtering. Herunder retningslinjer for hvornår, der skal indhentes tilbud og arkivering af tilbud, godkendelsesprocedure af bilag herunder beløbsgrænser for hvem der kan godkende, og sikre at dette løbende afspejles i de relevante moduler/systemer og løbende opdateres, såfremt der sker ændringer i systemer eller interne procedure. Forbedring af forretningsgangene bør fremadrettet blandt andet sikre, at kun godkendte kreditorer anvendes ved indkøb for at mindske risikoen ved anvendelse af éngangskreditorer. Samtidig anbefaler vi implementering af funktionsadskillelse ved oprettelse/ændringer/godkendelse af stamdata for kreditorer.

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

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

- 1) Hvor er arbejdet udført (adresse, opgange, udendørs specifikke lejligheder mv.)
- 2) Hvornår arbejdet udføres / er udført, varighed og omfang herunder:
 - Timepriser (samt forklaring på hvis de afviger i forhold til det aftale) og evt. en beløbsgrænse for hvis dette overstiger det aftalte tilbud/eller øvrig aftale ved mindre ydelser
 - Hvem der har udført arbejdet (mester, lærling mv.)
 - Hvad der er udført i detaljer



Forretningsgange og interne kontroller

Konstaterede svagheder og mangler i kontrolmiljøet (fortsat)

Vurdering af det overordnede interne kontrolmiljø

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

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

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

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

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

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

Forretningsgange og interne kontroller

Vi har gennemgået forretningsgange og interne kontroller på udvalgte områder

Øvrige konstaterede kontrolmangler i 2020

Observation	Påvirket regnskabspost	Vurdering
Vi har konstateret, at der er udstedt alene fuldmagter til en række afdelingsbestyrelser	<p>Det er identificeret, at der er tildelt alene fuldmagter til en række afdelingsbestyrelser i forbindelse med de såkaldte rådighedskonti, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl og mangler, herunder besvigelser.</p> <p>Det anbefales, at der altid etableres "2 i forening" fuldmagter samt, at alle bilag opbevares i henhold til bogføringsloven.</p> <p>Bestyrelsen er opmærksom herpå og foretager vurdering af, om ordningen skal nedlægges i 2021.</p>	
Vi har konstateret, at Østjysk Bolig har udstedt Dankort til udvalgte betroede medarbejdere. Dette forøger risikoen for fejl som følge af tilsigtede og utilsigtede handlinger eller mangler.	<p>Vi skal anbefale, at ledelsen er opmærksom på at fasholde et passende kreditmaksimum samt, at der foretages en gennemgang og efterfølgende godkendelse af samtlige transaktioner af økonomi og ledelse fx hver måned.</p> <p>Ledelsen er gjort opmærksom herpå.</p>	
Betalinger	<p>Ved betalinger dannes en betalingsfil i KTP, der indlæses i netbanken. Det er konstateret, at det via KTP er muligt at ændre manuelt i betalingsfiler, da betalingsfilerne ikke er arkiveret på et låst drev eller drev med adgangsbegrænsninger.</p> <p>Vi anbefaler, at betalingsfilen placeres på et låst drev således, at der ikke kan rettes i filen</p>	

Generelle IT-kontroller

Enkelte mangler og svagheder af betydning for regnskabsaflæggelsen



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

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

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

Generelle IT-kontroller

Til brug for regnskabsaflæggelsen anvendes KTP. Vi har som led i revisionen foretaget en gennemgang af boligforeningens IT-anvendelse og de generelle IT-kontroller inden for følgende områder:

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

På baggrund af gennemgangen er det vores vurdering, at der er konstateret mangler eller svagheder i de generelle IT-kontroller. Vi har tilpasset revisionen for at imødegå denne risiko som følger heraf.

Systemerklæringen fra KTP er indhentet. Revisor har ikke anmærkninger i erklæringen.

Backup-procedurer

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

Betalingsfiler

Der henvises til omtale på foregående side.

Posteringstekster

I KTP er det muligt at ændre i posteringstekster i bogholderiet. Det anbefales, at der indføres forretningsgange, der imødegår denne risiko.

Rettighedsstyring

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



Betydelige revisionsrisici

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller (formodet risiko)

Risiko

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandard ISA 240 altid en betydelig risiko. I dette afsnit beskriver vi de specifikke områder, der medfører risiko for tilsidesættelse.

Vi har udført revisionshandlinger for at identificere eventuelle tilfælde af ledelsens tilsidesættelse af kontroller.

Observationer og konklusion

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

Vores revisionsmæssige reaktion og væsentlige observationer

En ledelse indtager generelt set en stilling, hvor det er muligt for den at begå besvigelser, fordi den kan manipulere regnskabsmaterialet og udarbejde manipulerede regnskaber ved at tilsidesætte kontroller, der ellers synes at fungere effektivt.

Vi har drøftet dette med medlemmer af den nuværende ledelse og andre relevante parter, som har konstateret, at der er mistanke om besvigelser hos den tidligere ledelse. Der henvises til advokatundersøgelsen udført af Kromann Reumert og Deloitte.

Vi har foretaget test af feriepengehensættelse, hensættelser i relation til eventuelle retssager samt andre poster, hvor der kan være usikkerhed om værdien eller forpligtelsens størrelse.

Vi har vurderet interne kontroller for årsafslutnings- og rapporteringsprocessen. Vi har derudover testet poster og kontroller for betydelige usædvanlige transaktioner.

Vi har for at imødegå risikoen testet poster omkring balancedagen og regnskabsafslutningen, idet erfaringen viser, at risikoen for tilsidesættelse er mere sandsynlig i denne periode. Vi har konstateret, at der forekommer uregelmæssigheder i perioden frem til, at der efter aftale med Tilsynet indsættes ny midlertidig forretningsfører (Lejerbo) i oktober 2020, som gør, at den tidligere ledelse kan ifalde erstatnings- og strafansvar som følge af besvigelssagen.

Usædvanlige poster

Vi har ved vores udførte revision konstateret, at der i løbet af året har været usædvanlige transaktioner. Der henvises til advokatundersøgelsen udført af Kromann Reumert og Deloitte, som har omfattet samtlige poster foretaget i 2020.

Regnskabsaflæggelsesproces og udarbejdelse af årsberetning

Processerne til at understøtte regnskabsaflæggelsen har været mangelfulde

Risiko

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

Konklusion på regnskabsudarbejdelse

Vi har gennemgået de processer og interne kontroller, som boligforeningen har implementeret til sikring af et hensigtsmæssigt grundlag for udarbejdelse af regnskaberne. Vi har i den forbindelse kontrolleret, om der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og posteringer samt at der findes et passende element af intern kvalitetskontrol. Som omtalt har der været en række mangler i den økonomiske styring i året, herunder kvalitetskontrollen.

Det er dog vores vurdering, at regnskaberne er opstillet og aflagt i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Konklusion på årsberetning

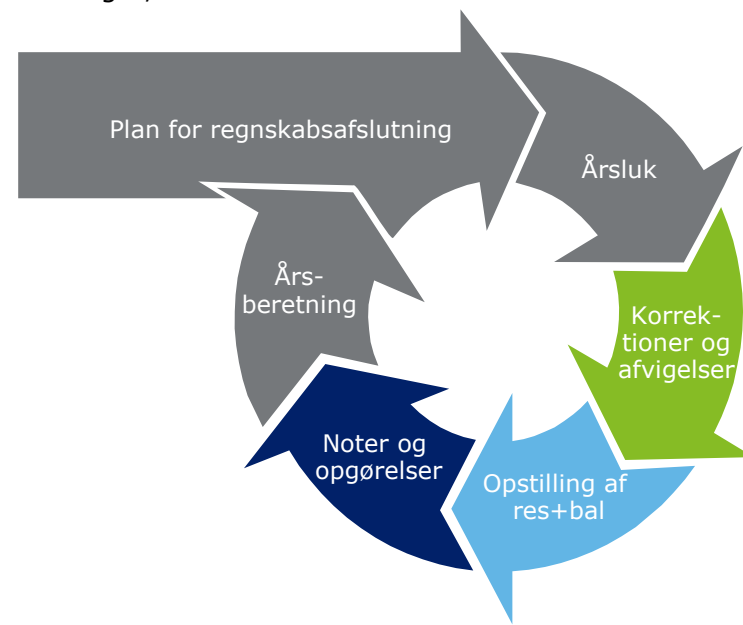
Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i denne er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision, samt at den opfylder alle relevante krav til årsregnskabet. Gennemlæsningen har ikke givet anledning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

Opstilling af resultatopgørelser og balancer

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

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

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



Årsberetningen

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

Driftsbekendtgørelse

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

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

Vurdering

Årsberetningen overholder gældende lovgivning og er i overensstemmelse med den udførte revision. Årsberetningen indeholder oplistning af en række forhold og konstateringer, som det er vigtigt at have in mente ved gennemlæsning og gennemgang af årsregnskabet

Gennemgang af advokatbreve og verserende sager



Risiko

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

Vi har indhentet udtalelse fra advokater omkring igangværende sager.

Observationer og konklusion

Advokaten beskriver flere sager, som advokaten er involveret i. En sag udgør en større økonomisk risiko.

Advokatbreve

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

Vi finder anledning til at omtale advokatbrevet fra Holst, Advokater Advokatpartnerselskab

På baggrund af vores gennemgang af det modtagne advokatbrev skal vi gøre ledelsen opmærksomme på, at der ikke er identificeret nogle truende eller verserende sager mod boligforeningen med undtagelse af nedenstående:

Østjysk Bolig har pr. 31.12.2020 indregnet tilgodehavende på 2.440 t.kr. vedrørende afholdte omkostninger til udbedring af vandskader i afd. 21 inkl. advokatomkostninger. Sagen drejer sig om vandskade som følge af voldsomme nedbørsmængder i perioden januar 2014. Vandskaden er anmeldt til boligforeningens forsikringsselskab, som indledningsvist har afvist erstatningspligten, idet nedbørsmængden efter forsikringsselskabets opfattelse ikke kan betegnes som et "voldsomt skybrud", som der kræves for, at der er dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Boligforeningen har som følge heraf anlagt sag mod forsikringsselskabet. Retten afsagde i 2017 dom om, at kravet var forældet. Højesteret har dog i november 2019 afgjort, at boligforeningens krav ikke er forældet, og sagen er herefter hjemvist til fornyet behandling ved Retten i Glostrup. Advokaten har oplyst, at der først foreligger en dom i sagen i 2021.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at tilgodehavende kan indregnes i balancen. Vi er enige i ledelsens og advokatens vurdering heraf.

Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Forventet udvikling i dispositionsfonden - væsentlige bemærkninger



Risiko

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

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at den nuværende ledelse har relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med den fremtidige udvikling i boligforeningens dispositionsfond. Udviklingen følges tæt af ledelsen.

Observationer

Vi har væsentlige observationer om den forventede udvikling i boligforeningens dispositionsfond.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at boligforeningens forventning til udviklingen i dispositionsfonden er realistisk ud fra udarbejdede forecasts.

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

Forventet udvikling i dispositionsfonden

Boligforeningens ledelse har opgjort forventede tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden og forventede indbetalinger af udamortiserede låns ydelser til boligforeningens dispositionsfond mv. frem til 2031.

Den forventede udvikling er i betydeligt omfang påvirket af advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte. Der er samtidig foretaget større oprydning og afklaring af en række forhold (nævnt under "Særlige forhold ved revisionen 2020"), som samlet set har negativ påvirkning på egenkapitalen.

Den nuværende ledelse har udarbejdet en fremskrivning af den forventede udvikling af boligforeningens egenkapital, som vi har gennemgået. Formålet med opgørelsen er at give tilsynet et begrundet grundlag for vurdering af, hvorvidt der er risiko for, at boligforeningen Østjysk Bolig inden for kort periode vil komme i risiko for betalingsstandsning og/eller konkurs.

Opgørelsen er udarbejdet under forudsætning af, at boligforeningen ikke modtager tilsynsmyndighedens dispensation om dispositionsfondens inddækning af lejetab og tab på fraflyttede lejere jf. driftsbekendtgørelsens § 43. Endvidere er der i opgørelsen forudsat, at boligforeningen fortsat og fremadrettet finansierer aktuelle investeringer i nye køkkener i flere af boligforeningens afdelinger.

Der henvises til opgørelsen på side 9. Idet opgørelsen viser en yderst beskedent "stødpude", kræver det en tæt opfølgning på alle bevægelser på dispositionsfonden.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Revision af almennyttige boligselskaber er underlagt standarderne for offentlig revision (SOR), hvilket betyder at vi skal foretage juridisk-kritisk revision (SOR 6) og forvaltningsrevision (SOR 7). Standarderne har til formål at sikre en ensartet revision på det offentlige område på tværs af forskellige offentlige institutioner. SOR er målrettet den offentlige sektor og skal derfor anvendes på boligforeninger i det omfang, det er muligt.

Revisionen af de pligtige områder i henhold til SOR skal gennemføres efter en rotationsplan, således at de pligtige områder er dækket over en 5-årig periode. Vi har udarbejdet rotationsplan og har på den baggrund gennemgået følgende områder ved dette års revision:

SOR 6 – Juridisk-kritisk revision:

- Låneoptagelse
- Ufinansierede forbedringer
- Afvikling af opsamlet resultat og bundne reserver
- Individuelle lejeforbedringer
- Forrentning af mellemregning
- Lønindberetning
- Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser
- Overholdelse af udbudsregler
- Udlån fra dispositionsfond
- Tilskud
- Indeksering af indskud for afdelinger, der er ældre end 1. april 1975
- Resultatdisponering
- Over-/underfinansiering
- Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital
- Afdelinger med kontinuerlige over-/underskud
- Korrektioner vedrørende tidligere år
- Tilbud på hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis, tilbud på hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis samt tilbud på hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger).

SOR 7 - Forvaltningsrevision:

- Tab ved lejeledighed og fraflytninger
- Økonomisk styring
- Boligforeningens notat om forvaltningsrevision og gennemført egenkontrol.
- Vores gennemførte revision af ovenstående områder har givet anledning til bemærkninger, der er opsummeret på side 10-12 og 15-19.

Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Hovedselskabets udlån til afdelinger via mellemregninger – steget væsentligt i forhold til sidste år.

Risiko

Der er risiko for, at tab på udlån til afdelinger belaster dispositionsfonden og påfører andre afdelinger tab.

Observationer

Vi har konstateret, at der er betydelige udlån til afdelinger som følge af intern byggefinansiering (mellemfinansiering).

Konklusion

Vi har ikke konstateret risiko for tab. Desuagtet anbefaler vi nedbringelse af hovedselskabets udlån således, at disse alene består af mellemfinansiering

Udlån til afdelinger

Hovedforeningen har ydet lån til afdelinger pr. 31.12.2020 for 33.715 t.kr. (2019: 8.714 t.kr.)

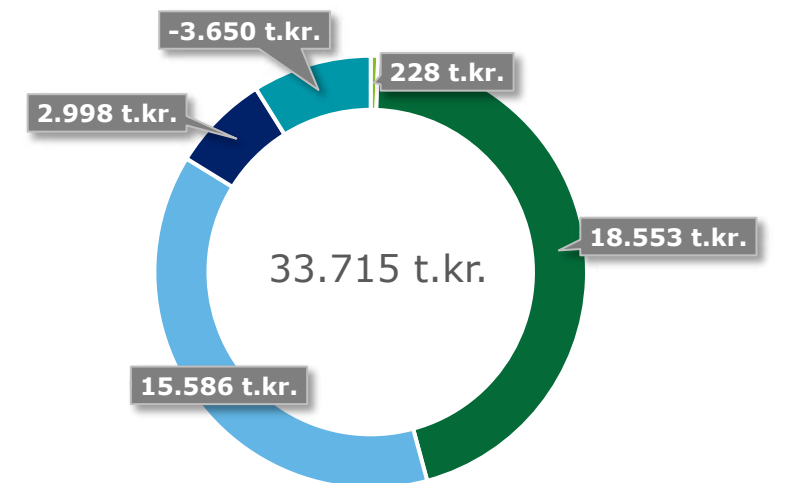
I forbindelse med revisionen har vi konstateret, at disse udlån ikke er bundet på dispositionsfonden, hvorfor vi har bedt ledelsen årsagsforklare baggrunden for udlånene. Udlånene er specificeret til højre.

Vi har på baggrund heraf anbefalet boligforeningens ledelse, at boligforeningen arbejder på at nedbringe udlånene mest muligt.

Ledelsen har oplyst os, at man ikke anser udlånene for at kunne medføre tab for dispositionsfonden eller øvrige afdelinger som følge af, at der forventes hjemtaget realkreditlån eller lignende, hvorfor udlånene ikke er bundet på dispositionsfonden.

Ledelsen oplyser endvidere, at den løbende arbejder på at nedbringe udlånene, således disse alene udgøres af mellemfinansiering. Det er ledelsens opfattelse, at udlånene i løbet af 2021 vil være reduceret yderligere.

Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden betragtning. Vi anbefaler bestyrelsen at følge nedbringelsen.



- Afdelinger i drift
- Selskab 53, Storbylandsby II (afdeling under opførelse, nybyggeri)
- Selskab 51, Journalisthøjskolen (afdeling under opførelse, nybyggeri)
- Selskab 55, Bjørnholms Alle (afdeling under opførelse, nybyggeri)
- Selskab 60, Udviklingsplanen (afdeling under opførelse, nybyggeri)

Juridisk kritisk revision

Afdelinger med kontinuerlige overskud

Risiko

Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med udarbejdelse af budgetter for afdelingerne.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om balanceleje i afdelingerne.

Konklusion

Det er vores anbefaling, at organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

Afdelinger med kontinuerlige overskud

Afdelingerne, som er vist til højre, har væsentlige opsamlede overskud som følge af kontinuerlige overskud de seneste 3 år. (opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).

Vi gør opmærksom på, at afdelingerne i henhold til lov om drift af almene boliger skal budgettere med balance mellem de enkelte afdelingers indtægter og udgifter.

Det er vores anbefaling, at organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

Vi har gennemgået afdelingerne med ledelsen og modtaget årsagsforklaring herpå. Gennemgangen heraf har ikke givet anledning til bemærkninger. Ledelsen har endvidere oplyst, at der er øget fokus på overskuddene i afdelingerne.

t.kr.	Årets overskud 2020	Opsamlet overskud 31.12.2020
Afd. 26, Ryhaven	75	672
Afd. 80, Jægergårdsvej	7	31

Juridisk kritiske revision

Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

Risiko

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

Vurdering af interne kontroller

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

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om afvikling af opsamlede underskud.

Konklusion

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

Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

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

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

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

t.kr.	Årets resultat 2020	Opsamlet resultat 31.12.2020
Afd. 10, Neptunvej	(7)	(108)
Afd. 25, Gøteborg Allé	(106)	(498)

Juridisk kritisk revision

Tilskud fra dispositionsfonden - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

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

Vurdering af interne kontroller

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

Observationer

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

Konklusion

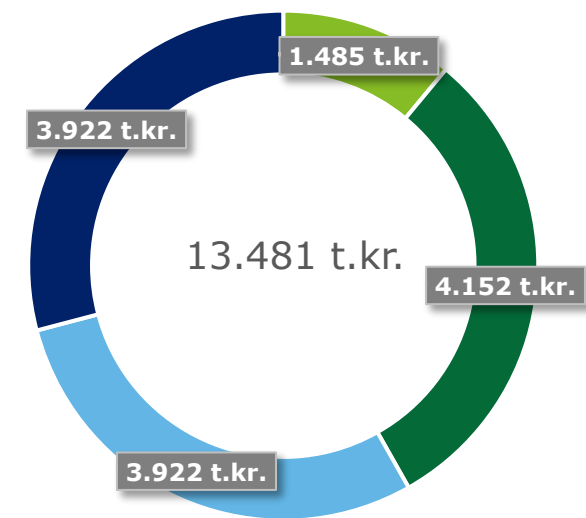
Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i år ydet tilskud for i alt 13.481 t.kr. mod 6.089 t.kr. sidste år.

Som vist til højre er tilskud fra dispositionsfonden givet som tilskud til renoveringer, drift samt til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger.

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



- Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflyttere
- Diverse tilskud
- Tilskud til afdelinger og boligorganisationen
- Tilskud til advokatundersøgelse

Juridisk kritiske revision

Individuelle lejeforbedringer



Risiko

I henhold til lovgivningen skal der opkræves leje for individuelle forbedringer. Der er risiko for, at der ikke opkræves lejeforhøjelse på individuelle lejeforbedringer.

Samtidig skal de individuelle forbedringsarbejder præsenteres særskilt i regnskabet.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de individuelle forbedringsarbejder opkræves i overensstemmelse med lovgivningen. Dog lever den regnskabsmæssige præsentation ikke fuldt ud op til reglerne.

Individuelle lejeforbedringer

Boligforeningen har ikke opdelt forbedringsarbejder således individuelle forbedringer præsenteres særskilt i regnskabet. Det er derfor ikke muligt at følge sammenhængen mellem den enkelte forbedring på konto 303 og lejeindtægten på konto 201. Dette skyldes, at man ikke bogfører forbedringen på konto 303.3 ligesom det ikke er specificeret på konto 126, hvilke afdrag og afskrivninger der vedrører de individuelle forbedringer. Dette er i strid med reglerne.

Vi skal bemærke, at revisionen heraf ikke har givet anledning til øvrige bemærkninger.

Juridisk kritisk revision

Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser



Risiko

Er der risiko for, at boligforeningens vedligeholdelsesplaner ikke har en planlægningshorisont i overensstemmelse med lovgivningen, at henlæggelser ikke foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne og at boligforeningen ikke er tilstrækkeligt forberedt i forhold til ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne?

Konklusion

Det er vores opfattelse, at

- Vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen
- Henlæggelserne foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne
- Boligforeningen er tilstrækkelig forberedt til ekstern granskning

Krav til vedligeholdelsesplanernes længde

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

- Pr. 1.1.2020 skal planen omfatte mindst 20 år
- Pr. 1.1.2022 skal planen omfatte mindst 25 år
- Pr. 1.1.2024 skal planen omfatte mindst 30 år

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

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

Ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner

Inden 1. januar 2022 skal der være gennemført en granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne. Granskningen skal være foretaget af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om planerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Den eksterne granskning skal herefter foretages mindst hvert 5. år.

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

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

Underskriftsside

Fremlagt på organisationsbestyrelsesmødet den 30. november 2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aarhus, 30. november 2021

Peter Mølkjær
statsautoriseret revisor

Lars Jørgen Viskum Madsen
registreret revisor

Organisationsbestyrelse

Palle Adamsen

Henrik Ricken

Mette Møllerhøj



Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser indenfor Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloitte's ca. 286.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.

Forslag til repræsentantskabsmødet den 16. december 2021:

Forslag 1:

Tilføjelse af en mulighed for afdelingsbestyrelsernes udbetaling/afregning, så at det er muligt at få penge udbetalt/afregnet uden at det går ud over medlemmernes privatøkonomi. Det kunne fx være at åbne for at man kan få udbetalt kontanter eller at afdelingsbestyrelsen få egen konto med betalingskort som man bruger til dette formål (fx et foreningskonto). Grunden hertil er, at myndighederne (kommune, Udbetaling Danmark, SKAT mm.) trækker en i ydelserne og skat ved mange, hyppige eller høje beløb, som kommer ind på ens privatkonto.

Stillet af medlemmerne fra afd. 6

Forslag 2:

Afdelinger har mulighed for at man altid vælger minimum en suppleant for repræsentantskabets medlemmer, så man undgår at en afdeling står uden et repræsentantskabsmedlem ved fx fraflytning, akut sygdom og deslige.

Stillet af medlemmerne fra afd. 6

Forslag 3:

Vi foreslår, at repræsentantskabet hyrer en uvildig advokat til at bistå repræsentantskabet med udarbejdelsen af høringsvar.

Stillet af medlemmerne fra afd. 1, 2, 3, 6, 9, 21, 26, 82/83, 74, 76, 87, 88 og 89

Forslag 4:

Vi foreslår, at repræsentantskabet behandler agterskrivelsen, herunder drøfter indhold af høringsvar.

Stillet af medlemmerne fra afd. 1, 2, 3, 6, 9, 21, 26, 82/83, 74, 76, 87, 88 og 89

Forslag 5:

Vi foreslår, at repræsentantskabet beslutter, at der genindføres et højere niveau af beboerinformation, herunder nyhedsbreve/beboerblade samt hyppigere information til afdelingsbestyrelser og repræsentantskab om, hvad der sker i Østjysk Bolig. Desuden foreslår vi, at væsentlige informationer altid henvendes direkte til den enkelte beboer.

Stillet af medlemmerne fra afd. 1, 2, 3, 6, 9, 21, 26, 82/83, 74, 76, 87, 88 og 89

Forslag 6:

Kære repræsentantskab

Jeg er bekymret for vores fremtid, det er fremtiden for Østjysk Bolig, for repræsentantskabet og for beboerdemokratiet i alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen som egentlig består af Lejerbo pt., har ikke gennemsigtighed i de møder, de holder, de opgaver de behandler og de beslutninger de vedtager. Mødereferaterne er mangelfulde, dvs. mangler begrundelse og uddybelser. F.eks hvorfor har de valgt Lejerbos byggeafdeling (som ikke er i Aarhus og omegn) til at bemande Østjysk Boligs renoverings- og byggesager, vi kan ikke læse os frem til hvorfor det var økonomisk forsvarligt for os. Vi ved ikke hvorfor bestyrelsen har accepteret tilbud om forsikringer og ændret IT systemet skal ændres til Lejerbos system. Det koster os kassen. Der er tiltrådt en ny udlejningsaftale for Bispehaven, vi kan ikke læse os frem til hvad det er eller hvad det består af. Det giver ikke os repræsentantskabsmedlemmer indblik eller mulighed for at følge med i hvad der egentlig sker i vores Boligforening. Tilsynet skriver faktisk at de skal give overblik og inddrage os i bestyrelsens opgaverne og arbejde. Vi ønsker forbedringer i den måde den midlertidige bestyrelse arbejder på og bliver mere gennemsigtig med uddybelse af beslutningerne, så vi kan få et korrekt billede af og indblik i hvad der egentligt sker i vores organisation og afdelinger.

Det er store ændringer der foretages uden at inddrage repræsentantskabet, hvilket jeg mener er utryghedsskabende.

Bestyrelsen skal fra Tilsynets brev sikre gennemførelse af valg af en ny bestyrelse og genindførelse af beboerdemokratiet inden ophør af forretningsførerperioden, men der har været 14 møder og de har ikke gjort noget udover at skrive i referatet at de afventer den videre plan for ophør af den midlertidige forretningsførelse pr. 31.3.2022 eller at de har løbende dialog med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden. Det er uden indblik, forklaring eller indblik i hvad det drejer sig om, hvad er problemstillingen og hvad ønsker man at opnå med dialogerne.

Som repræsentantskabsmedlem vil jeg indstille til repræsentantskabsmødet den 16. December 2021 følgende punkter til dagsordenen:

- valg af bestyrelsesmedlemmer
- valg af suppleanter

Jeg synes ikke den midlertidige bestyrelse har fulgt dagsordenen fuldt ud jf. vores vedtægter ift dagsorden for ordinære efterårs-repræsentantskabsmøde, hvoraf det fremgår at der skal være valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Der står i indkaldelsen at det er normalt to årlige repræsentantskabsmøder afholdes altså på ét møde, så hvorfor er valg af bestyrelse og suppleanter fjernet, savner en begrundelse.

Vi har vedtægterne, der giver os i repræsentantskabet lovhjemmel til bede om at stifte en ny bestyrelse til mødet jf. vedtægterne § 8.

Forretningsførerne har nogle opgaver, som de er pålagt at udføre og alt andet kan en ny bestyrelse varetage, disse opgaver som Østjysk Bolig har, er alt andet end den advokat undersøgelsen og forsikrings sag, der er i gang. Den nye bestyrelse som jeg mener skal stiftes, skal arbejde på forebyggelse, vedligeholdelse og sikre en fremdrift i alle afdelinger.

Sidst jeg talte med den midlertidige forretningsfører og direktør Marianne, så var planen, at der skulle stiftes en ny bestyrelse til denne repræsentantskabsmøde.

Jeg synes, at det er ærgerligt, at valg af bestyrelsesmedlemmer ikke blev prioriteret højt af den midlertidige bestyrelse for i brevet fra Tilsynet "Kommissorium for midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig" under punkt nr 8 står der de skal arbejde på at stifte en ny bestyrelse, det synes jeg ikke de gør.

En del fra repræsentantskabet var forberedt på, at det skulle ske i denne repræsentantskabsmøde vi er indkaldt til, men det er uden begrundelse ikke med i dagsordenen og ej heller i bestyrelsens referaterne. Vores vedtægter under paragraf 6 er der lagt frem en dagsorden det ordinære repræsentantskabsmøde som de har valgt at modstride sig ved at fjerne punkterne valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, selvom der er intet, der står til hinder for at have punkterne med.

Derfor fremstiller jeg forslaget til repræsentantskabet at der igangsættes valg til repræsentantskabsmøde i aften, dvs følgende punkter behandles:

1 - valg af bestyrelsesmedlemmer

2 - valg af suppleanter

Jeg har vedhæftet følgende 3 filer

1 - Udsnit af Østjysk Bolig vedtægter paragraf 8

2 - Udsnit af Østjysk Bolig vedtægter paragraf 6

3 - Brev fra Tilsynet - Kommissorium for midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig

Mange tak på forhånd!

Mvh.

Abdinasir Jama Mohamed

Repræsentantskabsmedlem

Afdeling 6 - Bispehaven

Repræsentantskabsmøder § 6

Stk. 1 Ordinært forårsrepræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Stk. 2 Hvert år afholdes i oktober måned ordinært efterårsrepræsentantskabsmøde. Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af budget.
3. Behandling af evt. indkomne forslag.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af suppleanter.
6. Eventuelt.

§ 8

Stk. 1 Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.



Kommissorium for midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig

12. oktober 2021

Side 1 af 1

Teknik og Miljø har som tilsynsmyndighed med de almene boligorganisationer fastsat følgende kommissorium for den midlertidige forretningsfører for Østjysk Bolig med henvisning til § 165, stk. 2 og 3 i almenboligloven:

1. Den midlertidige forretningsfører skal i forretningsførerperioden varetage de opgaver som bestyrelsen og den af bestyrelsen ansatte direktør varetager.
2. Den midlertidige forretningsfører skal understøtte politiets efterforskning af mistanke om ulovligheder i boligorganisationen på enhver måde.
3. Den midlertidige forretningsfører skal skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation.
4. Den midlertidige forretningsfører skal udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens egenkapital (arbejdskapital og dispositionsfond).
5. Den midlertidige forretningsfører skal sikre, at boligorganisationens eventuelle erstatningskrav rejses, eller sikres på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner, herunder i forhold til tidligere og nuværende medlemmer af boligorganisationens bestyrelse og eksterne revision.
6. Den midlertidige forretningsfører skal sikre rettidig anmeldelse af økonomiske tab til forsikringsselskab og forestå fornøden dialog med forsikringsselskab til sikring af dækning af boligorganisationens tab.
7. Den midlertidige forretningsfører skal vurdere ansættelsesmæssige konsekvenser på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner.
8. Den midlertidige forretningsfører skal sikre gennemførelse af valg af en ny bestyrelse og genindførelse af beboerdemokratiet inden ophør af forretningsførerperioden.
9. Den midlertidige forretningsfører ophører med sit hverv, når de beskrevne opgaver er løst, eller senest den 31. marts 2022.

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 05

Direkte e-mail:
jhn@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/031290-26
Sagsbehandler:
Jørn Hedeby Nielsen

	ØJB Ny 2019	ØJB Ny 2020	ØJB Ny 2021	ØJB Ny 2022	Regnskab 2020
Ordinære udgifter					
501 Bestyrelsesvederlag m.v.					
1) Afdelinger i drift	45.315	39.781	47.000	47.000	39.677
2) Nybyggeri	0	0	0	0	0
502 Mødeudgifter, uddannelse, kontingenter m.v.	714.544	746.000	686.000	600.000	437.263
511 Personaleudgifter, regnskabsmæssig assistance	12.082.798	12.416.523	12.477.345	12.688.695	12.956.919
512 Administrationshonorar	0	0	0	0	0
513 Kontorholdsudgifter, opnotering, edb mv.	2.981.780	3.181.350	2.937.700	3.270.200	3.207.955
514 Kontorlokaler	2.014.938	2.092.000	2.152.000	2.143.000	2.140.419
515 Afskrivning	695.359	600.000	620.000	490.000	573.989
516 Særlige aktiviteter	0	0	0	0	0
521 Revision	438.200	475.000	480.000	485.000	924.998
530 Bruttoadministrationsudgifter	18.972.934	19.550.654	19.400.045	19.723.895	20.281.219
531 Tilskud til afdelingerne	32.500	38.000	38.000	38.000	5.669.465
532 Renteudgifter (incl. kurstab, oblg. m.v.)	2.047.422	2.052.279	862.263	102.000	1.478.438
533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v.	3.616.021	6.900.000	8.677.262	8.783.848	8.372.908
540 Samlede ordinære udgifter	24.668.877	28.540.933	28.977.570	28.647.742	35.802.031
541 Ekstraordinære udgifter /mårslet reduktion	0	0	0	0	10.422.871
550 Udgifter i alt	24.668.877	28.540.933	28.977.570	28.647.742	46.224.902
551 Overskudsdeling					
1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	727.424	38.632	0	2.000	0
2. Henlæggelse til dispositionsfond	0	0	0	0	0
560 Udgifter og evt. overskud i alt	25.396.301	28.579.565	28.977.570	28.649.742	46.224.902
	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Regnskab 2020
Ordinære indtægter					
601 Administrationsbidrag					
1. Egne afdelinger i drift	11.831.583	13.925.654	13.945.045	15.454.099	13.930.922
1. Egne afdelinger i drift synsinspektør	0	0	0	0	0
1. Egne afdelinger i drift inspektør	0	0	0	0	0
2. Eksterne foretagender	0	0	0	0	0
3. Sideaktiviteter	945.000	576.000	586.000	576.000	627.659
5. Diverse indtægter	0	0	0	0	2.407.970
602 Lovmæssige gebyr m.v.	1.985.000	2.179.000	2.169.000	2.221.000	
603 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	2.807.346	2.128.911	870.263	122.000	1.475.762
604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond	3.616.021	6.900.000	8.677.262	8.783.848	8.372.908
605 1. Byggesagshonorar, nybyggeri	1.682.188	850.000	1.000.000	630.600	2.165.350
1. Byggesagshonorar, Sekretariat	0	0	0	0	0
606 1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	2.159.163	2.000.000	1.700.000	842.196	-4.208.533
2. Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0	0
607 Diverse	370.000	20.000	30.000	20.000	32.000
610 Samlede ordinære indtægter	25.396.301	28.579.565	28.977.570	28.649.742	24.804.039
611 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0	9.558.556
620 Indtægter i alt	25.396.301	28.579.565	28.977.570	28.649.742	34.362.595
621 Årets underskud overført til konto 805	0	0	0	0	11.862.307
630 Indtægter og evt. underskud i alt	25.396.301	28.579.565	28.977.570	28.649.742	46.224.902
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	11.831.583	13.925.654	13.945.045	15.454.099	21.696.743
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed					
	2.899	2.899	2.912	2.916	
Serviceareal BHV	0	0	0	0	
Bjørnholms alle etape 2	0	0	0	0	
Journalisthøjskolen Ungdomsb	0	0	0	0	
Journalisthøjskolen Fam.Bolig	0	0	0	0	
Halm Stagedgade Storby landsbyen II	0	13	4	3	
Gøteborg Alle etape 2	0	0	0	0	
Tryghedsrenovering Bispehaven	0	0	0	0	
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	
Antal lejemål	2.899	2.912	2.916	2.919	
Administrationsbidrag	4.081,26	4.782,16	4.782,25	5.294,31	
I forhold til sidste år			0,09	512,06	
Manglende indtægt / besparelse for samme adm.bidrag			262,46	1.494.706,91	

501 BESTYRELSESUDGIFTER		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
501 100	Honorar til formand	23.315	23.781	30.000	30.000
501 110	Kontorh/tlf. bestyr.	22.000	16.000	17.000	17.000
BESTYRELSESUDGIFTER I ALT		45.315	39.781	47.000	47.000

502 MØDEUDGIFTER MV:		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
502 100	Mødeudgifter:	280.000	250.000	260.000	100.000
	Kursusudgifter:				
502 210	Bestyrelse	45.000	20.000	10.000	40.000
502 220	Afdelingsbestyrelse	30.000	15.000	50.000	20.000
502 230	Weekendkursus (personale)	30.000	35.000	35.000	35.000
	Kursusudgifter i alt	105.000	70.000	95.000	95.000
	Repræsten/rejser:				
502 307	Gaver	38.000	50.000	45.000	25.000
502 310	Kursus etc. bestyrelse	25.000	160.000	10.000	150.000
502 325	Julefrokost bestyrelse	20.000	20.000	20.000	15.000
502 330	Julefrokost medarbejder samt julehygge	25.000	16.000	16.000	15.000
502 331	Sociale arrangementer	30.000	30.000	20.000	20.000
502 340	Julegaver	30.000	25.000	20.000	20.000
	Repræsten/rejser i alt	168.000	301.000	131.000	245.000
502 400	Kontingenter:				
	Kontingenter	161.544	125.000	200.000	160.000
	Kontingenter i alt	161.544	125.000	200.000	160.000
MØDEUDGIFTER MV. I ALT		714.544	746.000	686.000	600.000

511 PERSONALEUDGIFTER:		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
511 000	Personaleudgifter mv. i alt	12.037.798	12.371.523	12.432.345	12.643.695
511 400	Konsulentassistance	45.000	45.000	45.000	45.000
PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT		12.082.798	12.416.523	12.477.345	12.688.695

513 KONTORHOLDSUDGIFTER		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
	Diverse:				
513 010	Telefon - forbrug/abonnement	165.000	90.000	42.000	70.000
513 011	Serviceaft. Telefonanlæg/hjertestarter	30.000	41.000	64.000	1.000
513 014	Telefon - ændring/rep. Telefonanlæg	20.000	20.000	15.000	0
513 015	Telefon - tilbehør/telefoner	60.000	75.000	40.000	50.000
	Telefon i alt	275.000	226.000	161.000	121.000
513 111	Brevpapir/kuverter	55.000	25.000	15.000	15.000
513 115	Kopipapir/farvet papir	30.000	25.000	20.000	15.000
513 122	Toner m.v.	25.000	30.000	20.000	15.000
513 190	CPR-online	7.000	7.000	6.000	5.000
513 192	Diverse Kontorartikler	50.000	30.000	15.000	15.000
513 210	Porto	135.000	50.000	45.000	35.000
513 211	Check/giro	5.000	0	0	0
513 220	Aviser/blade/bøger	50.000	45.000	45.000	20.000
513 230	Kopimaskine	50.000	30.000	25.000	20.000
513 232	Flexur/timemap	5.000	5.000	12.500	0
513 240	Kantineudgifter	70.000	25.000	25.000	25.000

513 250	Kørsel/taxi	160.000	140.000	120.000	100.000
513 251	Vores Blad	15.000	7.500	60.000	60.000
513 260	Gebyr husleje	175.000	185.000	200.000	200.000
513 261	Fællesopnotering	250.000	320.000	320.000	320.000
513 262	AARHUSbolig.dk	200.000	200.000	180.000	200.000
513 264	Gebyr løn	5.000	11.000	12.000	13.000
513 265	Diverse gebyr (banken overførsel)	9.998	30.000	10.000	
513 266	Diverse gebyrer andre	1.000	1.500	1.000	1.000
513 268	Vaskekort	20.000	50.000	50.000	35.000
513 269	Kort Gebyr	1.500	4.000	5.000	5.000
513 270	Forsikring EDB	15.000	0	0	0
513 280	Juridisk Assistance	93.657	150.000	140.000	140.000
513 290	Diverse	15.000	15.000	20.000	15.000
513 291	Diverse indkøb kontor planteservice	3.000	1.000	1.000	1.000
513 292	Marketing	0	40.000	40.000	0
	Diverse i alt:	1.446.155	1.427.000	1.387.500	1.255.000
	IT:				
513 310	Hjemmearbejdsplads	125.000	90.000	25.000	35.000
513 311	Internet bestyrelse	30.000	30.000	25.000	35.000
513 312	Ipad/iPhone bestyrelse	40.000	40.000	40.000	50.000
513 320	Hjemmeside Præstehaven	65.000	80.000	80.000	80.000
513 330	KTP	150.000	812.100	900.000	1.200.000
513 331	PowerBI	25.000	1.000	0	0
513 332	KTP Powerserver hosting	92.000	0	0	0
513 335	IBM	37.000	0	0	0
513 340	Internet kontor	10.500	7.800	8.000	8.000
513 350	GLN-lokationsnr		1.250	9.000	9.000
513 351	EDI	12.000	12.000	13.000	13.000
513 352	SMS beskedservice	20.000	20.000	25.000	25.000
513 353	Isyn	123.000	0	0	0
513 354	Digital underskrift (PENEO)		4.200	4.200	4.200
513 355	BlueGarden - Multiløn		130.000	125.000	140.000
513 360	Rushfiles			35.000	45.000
513 360	Serviceaftale Genia	331.125	0	0	0
513 361	Diverse EDB	200.000	300.000	100.000	250.000
	IT i alt:	1.260.625	1.528.350	1.389.200	1.894.200
KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT		2.981.780	3.181.350	2.937.700	3.270.200

Telefon og EDB	1.562.625	1.766.350	1.568.700	2.020.200
Kontorartikler/kopimaskine m.m.	400.000	235.000	185.000	135.000
AARHUSbolig.dk og gebyrer	642.498	751.500	728.000	739.000
Diverse	376.657	428.500	456.000	376.000
	2.981.780	3.181.350	2.937.700	3.270.200

514 LOKALEUDGIFTER:

		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
514 200	Husleje, Århus	1.272.579	1.316.000	1.316.000	1.316.000
514 900	Fællesudgifter Århus	204.260	205.000	270.000	270.000
514 400	EI, Århus	76.250	79.000	79.000	70.000
514 500	Varmeforbrug, Århus	68.725	67.000	65.000	60.000
514 550	Leje af parkeringspladser Århus	0	78.000	77.000	75.000
514 600	Forsikringer/alarm, Århus	4.374	7.000	10.000	7.000
514 700	Vedligeholdelse på kontor	100.000	100.000	100.000	100.000

514 800	Rengøring , Århus	278.750	230.000	225.000	225.000
514 810	Rengøring art./toiletpapir m.m.	10.000	10.000	10.000	20.000
LOKALEUDGIFTER I ALT		2.014.938	2.092.000	2.152.000	2.143.000

515 AFSKRIVNINGER:					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
	Afskrivning EDB	345.114,00	250.000	350.000	175.000
	Afskrivning bil	146.250,00	0	0	0
	Afskrivning inventar	203.995,00	350.000	270.000	315.000
515 000	Afskrivninger EDB, inventar og firmabil	695.359	600.000	620.000	490.000

516 SÆRLIGE AKTIVITETER:					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
516 010	Bispehaven				
516 170	HHV resultat				
SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT:		0	0	0	0

521 REVISION:					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
521 000	Revision	438.200	475.000	480.000	485.000

531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
531 100	Afdeling 13				
531 100	Afdeling 21	32.500	38.000	38.000	38.000

532 RENTE UDGIFTER					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
532 100	Afdelingerne	1.957.422	1.952.279	710.263	0
532 150	Andre renteudgifter			2.000	2.000
	Dispositionsfond	0	0	0	0
532 400	Kurtage obligationer Sirius	0	0	0	0
532 401	Urealiseret kurstab	0	0	0	0
532 402	Realiseret kurstab	0	0	0	0
532 403	Kurtage obligationer spar Nord	0	0	0	0
532 404	Kurtage Nykredit	0	0	0	0
532 405	Renteudgifter obligationer	0	0	0	0
532 406	Kurtage Århus Lokal Bank	0	0	0	0
532 450	Renteudgifter bank	0	100.000	150.000	100.000
532 900	Renter af trækingsret	90.000	0	0	0
532 600	Renteudgifter i øvrigt	0	0	0	0
	Urealiseret kurstab	0	0	0	0
RENTER I ALT		2.047.422	2.052.279	862.263	102.000

533 Henlæggelse til dispositionsfonden					
		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
533 052	Indbetalinger til Landsbyggefonden		3.200.000	3.200.000	3.100.000
533.100	Afd. Udadmortiseret lån	795.860	800.000	900.000	900.000
533.100	Ovf. Til landsbyggefonden				
533.200	Afd. Indbetaling til disp.fonden	1.628.644	1.700.000	1.700.000	1.700.000
533.250	Afd. Indbetaling til arbejdskapital			477.262	483.848
533.300	Pligmæssigebidrag	1.191.517	1.200.000	1.200.000	1.200.000
533.400	Nybyggerifonden	0	0	1.200.000	1.400.000
	Henlæggelse til dispositionsfonden	3.616.021	6.900.000	8.677.262	8.783.848

601 EKSTERNE FORETAGENDER:		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
601 100	Egne afdelinger i drift				
601 100	ØJB viderfakturering inspektør	0	0	0	0
601 110	ØJB viderfakturering inspektør	0	0	0	0
601 101	Honorar FO Ordning	0	0	0	0
601 101	Administrationsbidrag afd.6	0	0	0	0
601 102	Tillægsydelse	0	0	0	60.000
601 103	Tilgang nye lejemaal	0	0	130.000	0
EKSTERNE FORETAGENDER I ALT		0	0	130.000	60.000

601 Sideaktiviteter		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
601 305	Adm.bidrag Serviceafdelingen	789.000	460.000	470.000	465.000
601 311	Gårdlauget	6.000	6.000	6.000	6.000
601 320	Århus Amt	150.000	110.000	110.000	105.000
LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT		945.000	576.000	586.000	576.000

602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
602 100	Boligsociale aktiviteter i afd. 6	0	0	0	0
602 200	Restancegebyr	225.000	200.000	190.000	170.000
602 300	Vaskekort	15.000	12.000	12.000	12.000
602 400	Antenneregnskab	30.000	15.000	20.000	22.000
602 500	Rykkergebyr fraflytter	15.000	12.000	12.000	12.000
602 700	Forbrugsregnskaber fraflytter	150.000	215.000	220.000	220.000
602 701	Forbrugsregnskaber	1.000.000	1.100.000	1.125.000	1.195.000
602 710	AARHUSbolig.dk	550.000	625.000	590.000	590.000
LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT		1.985.000	2.179.000	2.169.000	2.221.000

603 RENTEINDTÆGTER		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
603 100	Forbedringsarbejde -køkken/bad	95.000	100.000	100.000	0
603 101	Forbedringsarbejde - afdelinger	95.000	50.000	30.000	0
603 110	Byggesager	100.000	300.000	150.000	100.000
603 112	Urealiseret kursgevinster	0	0	0	0
603 120	Renter vaskemaskiner	0	0	0	0
603 121	Renter opvaskemaskine	0	0	0	0
603 122	Renter tørretrumbler	0	0	0	0
603 150	Andre renteindtægter ØJB	0	0	3.000	2.000
603 130	Nybyggeri	0	0	0	0
603 200	Renter bankbeholdning	0	0	0	0
603 300	Renter obligationer	2.327.346	1.648.911	537.263	0
603 301	Renter afkastkonti	0	0	0	0
603 302	Renter obligationsbeholdning	0	0	0	0
603 310	Kursgevinster obligationer	0	0	0	0
603 600	Rabatter	0	0	0	0
603 610	Diverse renteindtægter/serviceafdeling	100.000	30.000	50.000	20.000
603 900	Renter trækningsret	90.000	0	0	0
	Urealiseret kursgevinster	0	0	0	0
RENTER I ALT		2.807.346	2.128.911	870.263	122.000

604 Afdelingernes bidrag dispositionsfond		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
604 100	Afd. Udadmortiseret lån	795.860,00	4.000.000,00	4.100.000,00	4.000.000,00
604 100	Ovf. Til landsbyggefonden				
604 101	Afd. Indbetaling til disp.fonden	1.628.644,00	1.700.000,00	1.700.000,00	1.700.000,00
604 150	Afd. Indbetaling til arbejdskapital			477.262,37	483.847,57
604 300	Pligmæssigebidrag	1.191.517,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
604 400	Nybyggerifonden			1.200.000,00	1.400.000,00

Afdelingernes bidrag dispositionsfond	3.616.021	6.900.000	8.677.262	8.783.848
--	------------------	------------------	------------------	------------------

605 Byggesagshonorar: (nybyggeri)		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
605 100	Byggesagshonorar	0	0	0	0
	Ungdomsbolig Journalist Højskolen	261.870	500.000	500.000	501.100
	Familieboliger Jens Baggesens vej	160.777			
	Familieboliger Fragtmandscentralen	479.589			
	Halm Stadegade Storbylandsbyen - familieboliger	374.017	200.000	121.000	129.500
	Ungdomsboliger Bjørnholms Alle Etape 2	405.936	150.000	200.000	0
	Skæring Skolevej			179.000	0
	Byggesagshonorar i alt	1.682.188	850.000	1.000.000	630.600
606 Byggesagshonorar:(forbedringsarbejde)		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
606 100	Byggesagshonorar i alt	2.159.163	0	0	0
606 100	Tryghedsrenovering	0	1.000.000	500.000	474.896
	Udviklingsplan/Sekretariat		1.000.000	1.200.000	367.300
		0	0	0	0
	Byggesagshonorar i alt	2.159.163	2.000.000	1.700.000	842.196
607 Diverse indtægter		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
607 000	Diverse indtægter	370.000	0	0	0
607 001	Gebyr FO	0	20.000	30.000	20.000
607 002	Adm. HHV	0	0	0	0
	Diverse indtægter i alt	370.000	20.000	30.000	20.000
611 Ekstraordinære indtægter		Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
611 000	ØJB Opstart				



Østjysk Bolig

v/ Lejerbo
Søren Frichs Vej 25
8000 Århus C

Sendt pr. digital post

12. oktober 2021
Side 1 af 2

Agterskrivelse vedrørende tvungen administration af Østjysk Bolig

Teknik og Miljø har som tilsynsmyndighed med de almene boligorganisationer pr. 12. april 2020 udpeget Lejerbo som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig. Opgaverne for den midlertidige forretningsfører er fastsat i kommissorium af 12. april 2020. Da alle opgaver i kommissoriet endnu ikke er afsluttet, har tilsynet d.d. besluttet at forlænge den midlertidige forretningsførerperiode til den 31. marts 2022.

En del af opgaverne for den midlertidige forretningsfører har bl.a. været at skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation og at udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens egenkapital (arbejds-kapital og dispositionsfond). Undersøgelsen af boligorganisationens økonomiske situation har afdækket en væsentlig negativ disponibel egenkapital, der først forventes genoprettet efter en længere årrække.

Desuden har Landsbyggefonden fremsendt anbefaling til tilsynet om en forlængelse af den eksterne administration i en årrække, således at virksomheden Østjysk Bolig kan genoprettes og gennemføres efter reglerne. Fondens vurdering og anbefaling vedrørende Østjysk Boliger er vedlagt som bilag.

På baggrund af overstående vil tilsynet gennemføre en tvungen administration af Østjysk Bolig gældende fra den 1. april 2022 til den 31. december 2026 med henvisning til § 165, stk. 2 og 3, i almenboligloven.

Som administrator vil tilsynet udpege Lejerbo Administrationsorganisation, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Udgifterne til aflønning af administrator afholdes af boligorganisationen.

Den konkrete udformning af tvungen administration og konsolideringsplan for Østjysk Bolig fastlægges af tilsynet i samarbejde med Landsbyggefonden og Lejerbo.

Det bemærkes, at med en tvungen administration under Lejerbo er der ikke taget stilling til en eventuel fremtidig fusion. En eventuel beslutning om fusion med en anden boligorganisation vil skulle træffes af boligorganisationens øverste myndighed.

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 05

Direkte e-mail:
jhn@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/031290-27
Sagsbehandler:
Jørn Hedeby Nielsen



12. oktober 2021
Side 2 af 2

Inden tilsynet træffer beslutning om tvungen administration, har boligorganisationens repræsentantskab ret til at komme med dens bemærkninger i henhold til forvaltningslovens § 19. Bemærkningerne skal være tilsynet i hænde senest 1 uge efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde i Østjysk Bolig i slutningen af 2021.

Med venlig hilsen

Bente Lykke Sørensen
Bystrategisk chef

Bilag: Landsbyggefondens anbefaling af 30.08.2021.

Fra: Birger R. Kristensen <brk@lbf.dk>
Sendt: Monday, August 30, 2021 8:28 AM
Til: Bente Lykke Sørensen; Jørn Hedeby Nielsen
Emne: Østjysk Bolig - Landsbyggefondens garantiordning

Aarhus Kommune

Kære Bente Lykke og Jørn Hedeby.

Landsbyggefonden har fået flere henvendelser vedrørende opsplitning mv. af Østjysk Bolig. Fonden har svaret de pågældende henvendelser, at det ikke er aktuelt.

Fondens garantiordning for afdelingsmidler blev etableret ved lovændring i 1984 og siden har der været i alt 5 sager. I alle sager er det aftalt mellem hjemstedskommunen, boligorganisationen og Landsbyggefonden, at administrationen for en 3-5 årig periode blev overdraget til et større administrationsforetagende for at styrke driften.

Den videre drift af Østjysk Bolig er sikret ved egenkapitalen og fondens garantiordning. Eventuel likvidation er en omkostningskrævende foranstaltning uden nævneværdig merværdi og desuden overordentlig kostbar i forbindelse med afdelingernes videreførelse. Opsplitning er ikke hensigtsmæssig før alle sagslementer er håndteret og driften normaliseret.

Landsbyggefonden foreslår derfor, at aftalen om ekstern administration forlænges for en årrække, således at virksomheden i Østjysk Bolig kan genoprettes og gennemføres efter reglerne.

Fonden er til rådighed for yderligere drøftelser, hvis der er behov herfor.

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen
Sekretariatschef
Direktion

Landsbyggefonden
Studivestryde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2112
Email: brk@lbf.dk



Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Mundtlig beretning, Østjysk Bolig 2020, Palle Adamsen

Kære repræsentantskab

Jeg vil starte med at henvise til den skriftlige beretning for 2020, som er fremsendt sammen med regnskab for 2020, revisionsprotokollat og budget for 2022.

Alt det skal vi behandle hen over vores repræsentantskabsmøde, og herudover skal vi behandle en række indkomne forslag og den agterskrivelse, som er udsendt af Aarhus Kommune og hvor repræsentantskabet har en kommentarfrist til en uge efter dette møde.

Jeg vil lade min mundtlige beretning være forholdsvis kort. Jeg vil alene supplere den skriftlige beretning, og herefter vil jeg, som nævnt af dirigenten, give ordet til advokat og partner hos Kromann Reumert, Kim Trenskow, som vil sige noget om den advokatundersøgelse, som blev påbegyndt i 2020 og afsluttet i starten af april 2021.

I kender baggrunden for advokatundersøgelsen, og I er alle klar over, at undersøgelsen påpeger et mandatsvig og et stort ikke-forretningsrelevant forbrug til private formål, der alt i alt løber op på ca. 25 mio. kr.

Forud for advokatundersøgelsen havde tidligere revisor og advokatfirmaet Holst gennemført en undersøgelse af en konkret mistanke om uregelmæssigheder i Østjysk Bolig. Den undersøgelse blev påbegyndt og afsluttet i 2020.

Begge undersøgelser har givet anledning til, at Østjysk Bolig kom i ikke bare Aarhus Kommunes tilsyns søgelys, men også i både lokale og nationale mediers søgelys.

Sagen om Østjysk Bolig var i 2020, og er fortsat her i 2021, en stor og alvorlig sag, som også har påkaldt sig opmærksomhed på rådhuset i Aarhus, på Christiansborg og ikke mindst hos BL og Landsbyggefonden.

Selv om vi som boligselskaber gerne vil se os selv som private og selvstændige foretagender, så forvalter vi lejernes penge, de modtager boligsikring og boligydelse, og vi forvalter bygninger, hvor der er skudt kommunal grundkapital ind, og der gives offentlig ydelsesstøtte til finansieringen.

Så når der opstår besvigelser og uregelmæssigheder i vores branche, så går alle instansers parader op, sagerne bliver offentlige, de kommunale tilsyn stiller krav og betingelser og vores solidariske fond i Landsbyggefonden bliver kørt i stilling. Det er trygt for lejerne, men prisen er, at vi ikke længere selv er herrer i eget hus – nu er det andre end os selv, der svinger taktstokken.

Så 2020 var et ganske rædselsfuldt år for Østjysk Bolig. Den mangeårige direktør blev bortvist og politiet undersøgte både direktørens og en række andres mulige medvirken i besvigelserne. Og da advokatundersøgelsen blev offentliggjort i april 2021, valgte den tidligere bestyrelse af nedlægge sit hverv.

Den tidligere bestyrelse arbejdede hårdt med den kritiske økonomiske situation i Østjysk Bolig, og den forsøgte i slutningen af 2020 at finde en bæredygtig løsning via en fusion med boligselskabet Århus Omegn, men den løsning blev kuldsejlet, da omfanget af besvigelserne blev blotlagt i advokatundersøgelsen.

Bestyrelsen nedlagde sit hverv og trådte af, da advokatundersøgelsen blev offentliggjort.

Efterfølgende har Østjysk Bolig ikke haft henvendelser fra Århus Omegn.

Nu kigger Østjysk Bolig ind i en helt anden fremtid end nogen troede, da man stod i starten af 2020.

Selskabets økonomi er, efter regnskabsåret 2020, hårdt presset, og selskabets administration kan ikke finansieres over administrationsopkrævningen, men vil skulle bruge fra afdelingernes opsparede midler. Det kan man ikke, det må man ikke, det er slet og ret ikke en farbar vej. Landsbyggefonden kan ikke stille garanti for selskabets drift, kun for tab i afdelingerne.

Agterskrivelsen, som skal behandles som selvstændigt punkt, anviser en vej i gennem, hvis Østjysk Bolig ikke skal ende med en likvidering.

Det er den virkelighed, vi står overfor. Og det er en virkelighed, som kræver trælse beslutninger.

Derudover skal vi i repræsentantskabet i starten af det nye år tage stilling til en call-in i Bispehaven. I kender alle lidt til Helhedsplanen, og mange af jer kender meget til den. Det er en vigtig plan for beboerne, og det er en vigtig plan for Østjysk Bolig.

I har tidligere i 2019 besluttet udviklingsplanen, som handler om at nedbringe antallet af boliger. Afdelingsmødet sagde klart nej til Helhedsplanen og kravet om nedrivninger. Nu bliver det til januar jer, der skal beslutte planens gennemførelse.

Året 2020 blev, som vi beskriver i beretningen, også præget af hele Covid 19-situationen. Det mærkede den tidligere bestyrelse i deres arbejde, det mærkede i her i repræsentantskabet, og det påvirkede også livet og vilkårene i boligafdelingerne og naturligvis i administrationen.

Lægger man det hele sammen, så er det klart, at der i 2020 kom et voldsomt pres på de gode medarbejdere i Østjysk Bolig. Mange ting blev vendt på hovedet, hverdagen blev fyldt med stor usikkerhed. Heldigvis kan vi i dag sige, at ingen medarbejdere har været indblandet i uregelmæssighederne og besvigelserne. Det er alene et ledelsessvigt.

Medarbejderne har arbejdet loyalt for beboerne og sikret, at kernedriften og hverdagen har fungeret. Hver og en har ydet deres yderste under urimelige vilkår. Fra mig og bestyrelsen, og jeg håber at jeg taler på alles vegne her, vil jeg udtrykke min dybeste respekt og anerkendelse af deres indsats.

Tak for ordet.