

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den
24. maj 2022 kl. 19.00
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

Ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 24. maj 2022 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning for 2021
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsrapport
5. Indkomne forslag:
Forslag nr. 1: Helhedsplanen for Bispehaven i bero
6. Valg af revisor – organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte til genvalg
7. Eventuelt

BERETNING 2021

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
10	DRIFTEN
10	HÅNDVÆRKERAFDELINGEN
11	BYGGERI OG RENOVERING
16	BOLIGPOLITIK
17	PERSONALE
18	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
20	BL'S 5. KREDS
21	ØKONOMI
26	AARHUSBOLIG
28	FLYTTESTATISTIK
31	AFSLUTNING



VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2021

Dette bliver endnu en anderledes beretning, da 2021 mest af alt gik med håndteringen af den formodede svindelsag og situationen i organisationen.

Samtidig med dette har den daglige drift naturligvis fortsat kørt, og det samme har de byggesager, organisationen har gang i.

Alt dette kan du læse mere om på de følgende sider.

Aarhus C den 17. maj 2022

Østjysk Boligs organisationsbestyrelse
Palle Adamsen, Henrik Ricken og Mette Møllerhøj

OVERORDNET STATUS

Svindelsagen og tvungen administration

I oktober 2020 blev Østjysk Boligs mangeårige direktør bortvist og politianmeldt på grund af mistanke om svindel. Denne sag satte sit præg på hele 2021 også.

I november 2020 blev der igangsat en advokat- og revisionsundersøgelse, som var færdig i starten af april 2021. Rapporten viste, at omfanget af svindlen var meget større end først antaget. Derfor besluttede Aarhus Kommune, at Østjysk Bolig skulle sættes under administration af Lejerbo, som i forvejen var forretningsfører for organisationen, og kommunen bad den beboervalgte organisationsbestyrelse om at trække sig tilbage, hvilket den gjorde. Herefter indsatte kommunen en bestyrelse bestående af Lejerbos ledelse.

Aarhus Kommune lavede et såkaldt kommissorium – en opgavebeskrivelse – som ledelsen skulle arbejde efter. Dette gjalt frem til 12. oktober 2021 og indeholdt ni konkrete opgaver, som skulle løses i kommissorieperioden.

Den 12. oktober 2021, hvor kommissoriet udløb, kom der ny besked fra kommunen. Kommissoriet blev forlænget til 31. marts 2022, og samtidig offentliggjorde kommunen en såkaldt agterskrivelse, hvor den beskrev, at den agtede at gennemføre en tvungen administration af Østjysk Bolig fra 1. april 2022 til 31. december 2026. Den udpegede samtidig Lejerbo som administrator. I marts 2022 blev kommissoriet til orientering forlænget frem til 31. august 2022, da politisagen i mellemtiden var vokset.

Året har krævet stor omstillingsparathed, åbenhed overfor nye opgaver mm. Alt i alt har 2021 båret

stort præg af at have været et meget anderledes år i Østjysk Bolig. Formentlig mest for medarbejdere og repræsentantskabsmedlemmer – ude i afdelingerne har tingene kørt forholdsvis uændret.

Grøn/hvid, råderet og leasing:

Som følge af advokatundersøgelsen og revisionsrapporten for 2020 blev udvalgte arbejdsgange, aftaler mm. gennemgået i 2021 (og dette arbejde er fortsat i 2022).

Blandt andet kom aftalerne om grøn/hvid vedligeholdelse (pleje af grønne områder, snerydning og saltning) i udbud i 2021. I afsnittet om 'Driften' (side 10) kan du læse mere om dette.

Finansieringen af den kollektive råderet skete via organisationens dispositionsfond. Dette blev lavet om, så finansiering fremover sker via afdelingernes henlagte midler. Afdelingerne stemte om, hvorvidt de fortsat ville gøre brug af kollektiv råderet, på de årlige afdelingsmøder i september.

Tidligere har der været mulighed for som lejer at leje hårde hvidevarer af Østjysk Bolig. Denne ordning er ophørt pr. 1. januar 2022. De berørte lejere fik direkte besked og lavede aftale med organisationen om, hvordan ordningen skulle afsluttes. I økonomiafsnittet (fra side 21) kan du dykke ned i økonomien omkring dette.

Corona

Ligesom i 2020 gav corona også udfordringer i 2021. Både først og sidst på året var smittetallene høje, og hjemmearbejde og Teamsmøder var igen en stor del af hverdagen. Men hvor det i 2020 var nyt og besværligt, oplevede vi i 2021 ingen problemer med omstilling og med at bruge de mulighe-

der, der var, på bedst mulig vis.

Hjemmearbejde, som tidligere stort set ikke blev brugt i organisationen, er nu blevet en del af hverdagen – også når corona ikke bestemmer det – og Teamsmøder er også kommet for at blive i det omfang, det giver mening. Det giver øget frihed og mere effektivitet og fleksibilitet i hverdagen at have de ekstra muligheder. Det giver også øget tilgængelighed i forhold til beboerne.

Bistand

Der lægges vægt på at begrænse udgifterne til ekstern bistand mest muligt. Derfor løses flest mulige opgaver af Østjysk Boligs egne medarbejdere.

Personalesager og boligjuridiske spørgsmål (herunder visse klagesager) blev i 2021 udført af Lejebos jurister, indtil Østjysk Boligs jurist kom tilbage fra barselsorlov medio september. Herefter har der været sparring mellem juristerne, når der har været behov for det.

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

Bygge krediter

Bygge kreditter var en stor udfordring i foråret 2021 på grund af uro i forbindelse med den offentliggjorte advokatundersøgelse og politiefterforskning af svindelsagen, som betød, at byggekreditterne blev sat i bero af pengeinstitutterne.

Ved hjælp af dialog og forhandlinger med pengeinstitutterne blev der fundet en løsning på udfordringerne og kreditterne genopåbnedes.

Du kan læse mere om byggerierne fra side 11.

Forsikringer

Østjysk Boligs tidligere forsikringsselskab varslede før sommerferien en stigning på 60%. Derfor var EU-udbud nødvendigt. Forsikringsmægleren og administrationen har udført et solidt arbejde til brug for udbuddet. Resultatet er, at Tryg Forsikring har vundet, og i den forbindelse er forsikringssummen samlet set faldet med 50.000 kroner pr. år fra 2022.

Den fremtidige fordeling af forsikringspræmien sker efter boligareal, idet Bispehaven, der tidligere har betalt en væsentlig del af præmien, har langt færre skader end tidligere. Det vurderes, at det skyldes tryghedsindsats- og renovering og den boligsociale indsats. Der er en selvrisiko på 10.000 kroner – dog er der i Bispehaven en selvrisiko på 50.000 kroner ved brandskader.

Østjysk Boligs forsikringsselskab har i forbindelse med svindelsagen allerede udbetalt fuld dækning på kriminalitetsforsikringen – 5 mio. kroner. Der har i den forbindelse pågået flere forhandlinger mellem Østjysk Boligs bestyrelse og Lejebos jurist, i samarbejde med forsikringsmægler Willis Watson på den ene side samt forsikringsselskabet HDI på den anden. Beløbet er foreløbigt hensat i selskabet, da det skal afklares med blandt andet Landsbyggefonden, hvordan beløbet skal fordeles.

Forsikringspræmien for ansvar og kriminalitet er varslet hævet – med mulighed for nedtrapning, når der ikke mere skønnes, at der er risiko for yderligere dækning udover det allerede anmeldte.

Repræsentantskabet

Det fremgår pt. af Østjysk Boligs vedtægter, at det er et krav, at medlemmerne af repræsentantskabet skal være bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne. Vedtægterne for Østjysk Bolig skal ændres, så snart Østjysk Boligs fremtid kendes, da dette stiller lejerne dårligere end normalvedtægterne, hvilket ikke er tilladt.

Afdelingsmøderne har i efteråret 2021 taget stilling til valg af repræsentantskabsmedlemmer efter reglerne i lovgivningen. På afdelingsmøder fremadrettet vælges repræsentanter efter de beslutninger, afdelingerne har truffet i 2021.

Siden 9. april 2021 er der gennemført to ordinære og to ekstraordinære repræsentantskabsmøder samt et orienteringsmøde for alle afdelingsbestyrelser. Derudover er der gennemført budgetmøder med afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder om budget 2022, samt orienterings- og ekstraordinære møder i Bispehaven om udviklings- og helhedsplan.

Helhedsplan for Bispehaven

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune blev i forbindelse med vedtagelsen af Lov om Parallelsamfund (ghettoloven) tilbage i 2018 pålagt at udarbejde en udviklingsplan for Bispehaven.

Den lovpligtige udviklingsplan er efterfølgende blevet til en mere detaljeret strategisk udviklings-

plan. I den strategiske udviklingsplan er de overordnede rammer for store dele af Hasle-området lagt fast. Og på baggrund af den, blev der lavet en helhedsplan for Bispehaven, som beboerne skulle stemme om i 2021.

Hovedkravet til planerne var, at antallet af almene familieboliger i Bispehaven skal nedbringes til 40 pct. inden 2030. Og det var ud fra den præmis, beboerne i Bispehaven den 30. november 2021 skulle stemme om Helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Resultatet af afstemningen blev et nej – 171 stemte nej, 33 stemte ja.

Den 20. januar 2022 skulle helhedsplanen derfor til afstemning i Østjysk Boligs øverste myndighed, repræsentantskabet. Her blev resultatet et ja til helhedsplanen – 18 repræsentantskabsmedlemmer stemte ja, 6 stemte nej. Dermed kan arbejdet med planen fortsætte.

Ledelsen

Helt overordnet kan man sige, at arbejdet med at lede Østjysk Bolig i 2021 blandt andet blev udfordret af, at regnskabet for 2020 først var færdigt i december 2021. Derfor har der været kort tid til at handle på de punkter, revisionsprotokollen lagde op til. Alligevel er der sket en fremdrift i løbet af 2021, og mange af opmærksomhedspunkterne er allerede behandlet.



DRIFTEN

Driften i boligorganisationen har i dagligdagen kørt stort set upåvirket af svindelsagen. To større emner har desuden fyldt i driftsafdelingen.

Grøn/hvid vedligeholdelse

I april/maj 2021 blev der gennemført et 1-årigt udbud på grøn/hvid vedligeholdelse. Det var nødvendigt, da de 5-årige aftaler var udløbet, og et EU-udbud ikke var gennemført af den tidligere projektafdeling. Derfor blev løsningen tilbudsindhentning for én sæson med grønne arbejder og én sæson med vintervedligeholdelse.

Besparelsen viste sig samlet set at være over 5 mio. kroner på ét år fra 1. maj at regne. I perioden 1. januar til 30. april er der betalt efter faktura fra de udførende firmaer. I Ry var der tale om en mindre stigning samlet set, mens den store besparelse var i Aarhusafdelingerne. Tilbud var givet på baggrund af opgavens størrelse i de enkelte afdelinger, og afdelingerne betaler derefter.

Der blev i efteråret 2021 iværksat arbejde med EU-udbud på grøn/hvid vedligeholdelse med løbetid over fire år med mulighed for 2 x 12 måneders forlængelse. Der blev udbudt med forventet ikrafttræden 1. april 2022.

Administrationen har i 2021 kontaktet alle de afdelinger, der er omfattet, og dermed fået indtryk af niveauet og de forventninger, der er til opgavens udførelse. Dette er i videst muligt omfang indarbejdet i EU-udbuddet.

Ladestandere

Mange beboere spørger til elbiler og mulighed for opladning i afdelingerne. Det er selvfølgelig også noget, der er blevet arbejdet med. I 2021 er der søgt statsligt tilskud til ladestandere i alle 25 afdelinger, der har fælles parkering. To afdelinger har fået bevilget tilskud – de øvrige står på venteliste til tilskud. Tilskuddet er på 25 procent – det vil sige, at afdelingerne fortsat selv skal betale 75 procent af udgiften.

Ladestandere på fællesparkeringspladser skal godkendes på et afdelingsmøde.

De to afdelinger, der har fået bevilget tilskud, får besked, når der ligger en beregning klar. Afdelingsbestyrelserne i de to afdelinger skal beslutte, om de vil have indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, der kan beslutte, om det er noget, man vil sætte i gang.

HÅNDVÆRKERAFDELINGEN

Der har været en del langtidssygemeldte i Håndværkerafdelingen i 2021. Ledelsen i Håndværkerafdelingen rapporterer derudover, at der er problemer med at rekruttere personale, dels på grund af opsving i byggebranchen og dels på grund af omtalen i forbindelse med svindelsagen.

Der er pt. et underskud på over 1 mio. kroner i afdelingen, og der er et større arbejde med en handlingsplan for afdelingen i gang.

BYGGERI OG RENOVERING

Fra april måned 2021 har Lejerbos Bygge- og Udviklingsafdeling varetaget Østjysk Boligs byggeaktiviteter.

I forhold til håndteringen af ikke-afsluttede bygge-

aktiviteter, har prioriteringen været klar fra start: Førsteprioriteten har været at sikre den bedst mulige gennemførelse af aktive og igangværende byggerier og renoveringer. Derfor er der brugt kræfter på de potentielle nye byggerier.



Bispehaven, Tryghedsrenoveringen

Totalentreprisen på Bispehavens Tryghedsrenovering blev afleveret af Enemærke & Petersen den 30. september 2021, og med denne er størstedelen af Tryghedsrenoveringen tilendebragt. Fælleshuset i Bispehaven var klar til åbning omkring årsskiftet 2021/2022. Byggeregnskab blev indsendt til kommunen medio april 2022.

Der er fortsat midler i Tryghedsrenoveringen, som skal anvendes i overgangen til ny helhedsplan til blandt andet beboerkommunikation ved hjælp af for eksempel infoskærme i opgange.

Fakta om Tryghedsrenoveringen:

Samlet anskaffelsessum: 339,8 mio. kroner

Grundkøb: 223.000 kroner

Forbrug til dato (31-12-2021): 314,3 mio. kroner

Forventet budgetoverskridelse: Nej

- Tryghedsrenoveringen er gennemført i etaper, hvor sidste del af totalentreprisen er afleveret i oktober 2021.

- Skema C forventes indberettet i maj 2022. Skema C er forsinket som følge af afklaringer om afsætning af midler indenfor de af Landsbyggefonden godkendte merudgifter.

- Der resterer gennemførelse af arbejder vedrørende infrastruktur, infoskærme og belysning i opgange, samt bygherreleverancer til fælleshus.

- Landsbyggefonden og Aarhus Kommune har meddelt, at øvrige resterende midler i Tryghedsrenoveringen skal anvendes i den kommende helhedsplan.

Projektgennemførelsens primære risici:

På nuværende tidspunkt resterer der ikke udførelsesmæssige risici af betydning, der kan medføre overskridelse af budget (skema B + merudgifter).

Bispehaven, helhedsplanen

Gennem 2021 har Bispehavens nye helhedsplan endvidere været under udvikling som respons på den lovpligtige udviklingsplan som følge af parallelsamfundsløvningen.

Helhedsplanen omfatter nedrivning af seks boligblokke og store investeringer i Bispehavens udeområder og en del af boligerne. Der etableres således tilgængelighedsboliger i to lave blokke, hvor gavlboliger i stueetager ombygges, så parterrearealet udnyttes bedre, der åbnes altaner med dertilhørende køkkenrenoveringer, og der sker renoveringer af alle opgange, og de lave blokkes indgangspartier gøres gennemlyste.

Med repræsentantskabets godkendelse af helhedsplanen for Bispehaven kan vi nu ansøge kommunen om skema A.

Vi har en stram tidsplan for planlægning og udbud af nedrivningsarbejdet, og vi har påbegyndt arbejdet med dette. Østjysk Boligs rammeaftale med Arkitema og Cowi benyttes, så vi kan komme videre uden ophold og med Cowis fagligt dygtige nedrivningsrådgivere i spidsen. Indsatsen omfatter projektering, logistik, sikkerhed sikring af gode forhold for naboerne i Bispehaven, samt genanvendelse af bygningsdele, som vi arbejder med ud fra et bæredygtighedsperspektiv om reducere CO2-aftrykket.

Derudover skal vi i gang med planlægningen af projekteringsarbejdet og den beboerinddragelse, der skal foregå som en del af dette.

Der forhandles derudover med Aarhus Kommune om 155 boliger som erstatning for de 310, der skal nedrives i Bispehaven.

Fakta om helhedsplanen:

Samlet anskaffelsessum: 476,5 mio. kroner

Grundkøb: Ingen

Forbrug til dato (31-12-2021): 21,9 mio. kroner

Forventet budgetoverskridelse: Nej

Helhedsplanen gennemføres som konsekvens af ændringen i Lov om almene boliger (L38 2018/2019), som medfører, at der maksimalt må være 40% almene familieboliger i Omdannelsesområder (tidligere kaldet 'hårde ghettoområder'). Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i 2019 indgået en aftale om udviklingsplan for Afdeling 6 – Bispehaven. Udviklingsplanen er godkendt af Transport- og Boligministeriet den 10. september 2019. Helhedsplanen er godkendt af Aarhus Kommune den 15. december 2021 og af Østjysk Boligs repræsentantskab den 20. januar 2022.

Projektomfang:

- Nedrivning af 310 boliger.
- Ombygning af ca. 80 boliger til bl.a. tilgængelighedsboliger.
- Facadearbejder på ca. 163 boliger.
- Renovering af ankomst, opgange og etablering af infoskærme.
- Omdannelser af terræn, haver, legeplads m.v.
- Genhusning af beboere.

Projektgennemførelsens primære risici:

- Nedrivningstilladelse er søgt hos Transport- og Boligministeriet den 1. april 2022. Ministeriets sagsbehandling kan blive påvirket af den nuværende flygtningekrise, forårsaget af krigen i Ukraine.
- Sædvanlige nedrivningsrisici.
- Kvarterplan, som skal udstikke planmæssige rammer for udvikling af infrastruktur og område, hvor de nedrivningsramte bygninger står.
- Byggeomkostningernes udvikling i samfundet i almindelighed.

Journalisthøjskolen og Storbylandsby II

De to nybyggerier i det nordlige Aarhus; Journalisthøjskolen og Storbylandsby II – med henholdsvis 350 boliger og 40 boliger – er begge pt. under udførelse med opstart på byggepladsen tidligt på sommeren 2021.

Mens Storbylandsby II er programsat til at stå færdig i sommeren 2022, vil det noget større byggeri Journalisthøjskolen først stå færdig til sommer 2023.

Byggerierne gennemføres i samme nærområde (ved den gamle Journalisthøjskole), i begge tilfælde med Jørgen Friis Poulsen (JFP) tilknyttet som totalentreprenør. Imellem Østjysk Boligs to byggepladser gennemfører Domis parallelt et stort byggeri med matrikelskel klos op ad Østjysk Boligs byggefelt i begge tilfælde.

Storbylandsby II har fra start været et udfordret byggeri med en forhistorie, som inkluderer en entreprenørkonkurs og dermed en forsinkelse af byggeriet.

Til trods er det hidtil lykkedes at gennemføre byggeriet med en fornuftig fremdrift, og det er således fortsat forventningen, at byggeriet vil stå færdig til sommer 2022.

Journalisthøjskolen, der ligesom Storbylandsby II påbegyndte udførelsesfasen på byggepladsen i sommeren 2021, har pt. en fornuftig fremdrift på byggepladsen.

Fakta om Storbylandsby II:

Storbylandsby II er 40 almene familieboliger, heraf 20 små statsstøttede boliger, fordelt på 2.454 m².

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 27. august 2019.

Samlet anskaffelsessum: 53,4 mio.

Grundkøb: 4,5 mio. kr.

Forbrug til dato (31-12-2021): 43,9 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Ja

- Overskridelsens aktuelle omfang: 1,9 mio. kr.
- Overskridelsens samlede omfang (anslået): 2,5 - 3,5 mio.

Entrepriseform/entreprenør:

Byggeriet gennemføres i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen (JFP).

Projektgennemførelsens primære risici:

Færdiggørelse af hele områdets byggemodning – som varetages af naboentreprenøren – vurderes at være den største risiko. Denne risiko håndteres via dialog og koordinering med naboentreprenørens bygherre.

Fakta om Journalisthøjskolen:

Journalisthøjskolen er et etage-/nybyggeri der etableres på Olof Palmes Allé 11C, 8200 Aarhus N. Der bygges i alt 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger fordelt på samlet små 17.000 m².

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 7. oktober 2020.

Samlet anskaffelsessum: 417 mio. kroner

Grundkøb: 90,6 mio. kroner

Forbrug til dato (31-12-2021): 188 mio. kroner

Entrepriseform/entreprenør:

Byggeriet gennemføres i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen (JFP).

Projektgennemførelsens primære risici:

Der er købt en grund med begrænsning i adgang til byggeplads. Dette giver tidsmæssige forskydelser og ekstraarbejder, som håndteres indenfor anskaffelsessummen.

Diverse

Bjørnholms Allé, Arresøvej og Ry er alle potentielle fremtidige byggerier, hvor baggrund og historik har været underlagt en nærmere undersøgelse. Særligt i forhold til Bjørnholms Allé er dialogen med kommunen ganske positiv i forhold til perspektiverne for et fremtidigt byggeri på grunden.

Mulighederne for et nyt byggeri på Skæring Skolevej blev desuden i 2021 undersøgt nærmere. Vurderingen lød på, at det ikke vil være økonomisk attraktivt at gå videre med idéen på de aktuelle vilkår.

Fakta om Bjørnholms Allé:

*Samlet anskaffelsessum: Ikke afklaret endnu
Grundkøb: Grund ej købt endnu, kommunalt ejet
Forbrug til dato (31-03-2022): 3 mio. kroner*

Omkostningerne er blandt andet:

- *Rådgiveromkostninger*
- *Advokatbistand*
- *Miljø- og jordbundsundersøgelser*

*Projektgennemførelsens primære risici:
Forurening på grunden*

Fakta om Arresøvej:

100 boliger som erstatning for boliger, der nedrives i Bispehaven. Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 til Østjysk Bolig. Projektmulighed under afklaring.

Fakta om Ry:

Projektmulighed under afklaring, herunder omfang.

Forbrug til dato: 42.000 kroner (rådgiveromkostninger før Lejerbo)

BOLIGPOLITIK

I 2021 fyldte regeringens "ghettoplan" og de store konsekvenser, den har for vores største afdeling, Bispehaven, også meget.

Planerne, som skal muliggøre, at andelen af almene boliger i landets såkaldt 'hårde ghettoer' nedbringes til 40 procent, blev færdiggjort i 2021.

Den strategisk udviklingsplan for Hasselhøj

Den overordnede strategiske udviklingsplan, som er udarbejdet i tæt samspil mellem Aarhus Kommune og Udviklingssekretariatet, blev færdiggjort og kom i offentlig høring i efteråret 2021. Udviklingsplanen for Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle kan ses på Østjysk Boligs hjemmeside. Planen forventes endeligt vedtaget i foråret 2022.

I denne udviklingsproces åbnede Udviklingssekretariatet et bemandet Infocenter i Bispehaven (da corona endelig havde sluppet sit tag). Dette Infocenter havde til formål at informere beboerne om planerne, lytte og modtage inputs – og i det hele taget være åbne og skabe gennemsigtighed i en lang og omfattende proces.

Helhedsplanen for Bispehaven

I hele 2021 blev der ligeledes arbejdet på højtryk for at udarbejde den bedst mulige helhedsplan for Bispehaven under de svære betingelser, der nu engang er opstillet fra regeringens side. Vi startede ud med en række workshops på tværs af forvaltninger i Aarhus Kommune, Østjysk Bolig og rådgivere, som etablerede et godt grundlag for det videre arbejde. I september 2021 blev der valgt en delvis ny afdelingsbestyrelse i Bispehaven, og denne blev også inviteret ind i arbejdet.

Processen omkring Helhedsplanen blev formidlet i Infocenteret, og her var det også vigtigt at lytte og modtage kommentarer til, hvad der fyldte for beboerne. Denne inddragelsesproces fortsætter selvfølgelig ind i 2022 og frem.

Da corona endelig tillod det, blev der i efteråret afholdt et stort fælles informationsmøde om Helhedsplanen, og flere informationsblade blev ligeledes husstandsomdelt. Planen blev fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde i november, hvor beboerne stemte nej, da planen, udover de mange gode tiltag for Bispehaven, også omfatter nedrivning af seks blokke.

Helhedsplanen kan læses på Østjysk Boligs hjemmeside.



PERSONALE



De mange opgaver i organisationen håndteres godt af personalet. Både de administrative medarbejdere, medarbejdere i udviklingsplanen og boligsociale indsatser samt driftspersonalet og håndværkerne.

I dagligdagen er opgaven og samarbejdet i fokus. Der blev leveret en stor – og ofte også ekstra – arbejdsindsats fra alle medarbejdere i 2021. Ledelsen i Østjysk Bolig får desuden mange positive tilkendegivelser for personalets arbejde fra beboere og afdelingsbestyrelser.

I forhold til advokatundersøgelsens konsekvenser, kommissorieopgaver fra april 2021 til nu, og løsninger – også for fremtiden – samarbejder ledelsen og personalet i størst mulig åbenhed og tillid.

UDVIKLINGSAFDELINGEN:

I januar 2021 startede en ny boligsocial helhedsplan for 2021-24 op i Bispehaven. Det gav en del nye medarbejderansigter her.

I Udviklingssekretariatet var der udskiftning på en udviklingskonsulentpost i sommeren.

ADMINISTRATIONEN:

I starten af 2021 overtog Mariane Toft-Dallgaard roret som direktør i Østjysk Bolig.

En medarbejder er kommet tilbage fra barsel. En anden medarbejder skulle være kommet tilbage fra barsel, men sagde i stedet op på grund af nyt job, og en tredje er gået på barsel – her er en vikar blevet ansat. Chefsekretæren sagde op i foråret, og hendes opgaver er blevet fordelt i huset.

Projektchefen fratrådte i foråret. Lejerbo har overtaget hans opgaver i forhold til byggeri.

HÅNDVÆRKERAFDELINGEN:

Det er rigtig svært at tiltrække nyt personale og at fastholde de nuværende, da der er rift om håndværkere pt. i hele byggebranchen. Det betyder, at ganske få går arbejdsløse og at lønniveauet i branchen er steget.

DRIFTEN:

To x 25-års jubilæum er blevet fejret i 2021. Derudover har der været lidt udskiftning i gruppen af ejendomsserviceteknikere.

BOLIGSOCIALT ARBEJDE

Coronaens udfordringer

Boligsocialt arbejde handler jo i høj grad om at være i tæt kontakt med de beboere, der har brug for det. Dette var en udfordring i 2021, da coronaen spillede en stor rolle især i starten og slutningen af året. Men de udfordringer, coronaen gav, var ikke kun negative. Vi brugte også udfordringerne til at tænke ud af boksen, få nye ideer og gøre tingene på nye måder.

I Storbylandsbyen på Marienlystvangen i Aarhus N blev der for eksempel gået rigtig mange ture ("Walk and talk") i de perioder, hvor fælleshuset var lukket helt ned. Derudover var den sociale vicevært i telefonisk kontakt med beboerne i højere grad end sædvanligt. Når vejret var til det, fungerede det også godt med at sidde sammen på fælleshusets terrasse, hvor kombinationen af frisk luft, en koppe kaffe og en snak fungerede godt.

I vores afdeling på Vestergade valgte man at se coronakrisen som en mulighed for at stoppe op, og kigge på det arbejde, som der laves til daglig. Hvad fungerer, hvad gør vi egentlig mest, fordi vi altid har gjort det, og hvad kan erstattes med anden aktivitet?

Helt konkret blev alle aktiviteter til en start ændret til virtuelle – blandt andet den faste tirsdagsmadklub. Den blev ændret til det muntre online-tv-køkken (nem mad, let at lave). Her kunne beboerne logge på Teams, hvor de blev guidet igennem en ret. Her oplevede man, hvordan selve madlavningen kan blive en social ting, selvom man befinder sig i hvert sit køkken, og man fandt ud af, at det fint var muligt at være sammen hver for sig.

Samtidig blev flere beboere mere fortrolige med

selv at lave mad til en studievenlig pris. Denne ugentlige aktivitet medførte altid en snak om, hvor godt det blev, når man kunne være sammen fysisk igen – så på den måde kunne det virtuelle alligevel ikke helt det samme.

En online spilleklub mødtes også om aftenen, og der var en fast mulighed for virtuelt at drikke kaffe om morgenen med en medarbejder.

Flere af disse tiltag er fortsat efter genåbningen, fordi de spiller fint sammen med de muligheder, der nu igen heldigvis er for at mødes fysisk.

Bispehaven og afdelingens nye Fælleshus

I 2021 blev Bispehavens nye Fælleshus færdiggjort, og det fungerer som et nyt ansigt udadtil i Bispehaven. Huset er ligeledes en rigtig fin afslutning på en meget vellykket Tryghedsrenovering. Et tydeligt eksempel på dette, er, at vi allerede nu kan se, at forsikringspriserne i Bispehaven er faldende – en rigtig positiv historie.

Med 2021 startede der også en ny boligsocial helhedsplan i Bispehaven under det nye regulativ med fire nye indsatsområder: Uddannelse og Livschancer, Beskæftigelse, Kriminalitetsforebyggelse samt Sammenhængskraft og Medborgerkab.

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 Ellehøjsskolen, men i den nye helhedsplan er det både Ellehøjsskolen, Gammelgårdsskolen samt 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.

Den nye boligsociale personalegruppe var alle startet op den 15. januar 2021. Opstarten var van-

skelliggjort af corona og anbefalinger om hjemmearbejde. Alligevel kom man hurtigt godt i gang – godt hjulpet på vej af de coronaerfaringer, der var fra 2020.



BL'S 5. KREDS

Østjysk Boligs plads i kredsrepræsentantskabet har som konsekvens af svindelsagen stået ledig, siden organisationsbestyrelsen trak sig i april 2021.

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 6.149 t.kr.

Underskuddet udgøres i al væsentlighed af ekstraordinære poster, som kan henføres til følgende væsentlige forhold:

1. Udgifter til personale inkl. kommissorieopgaver og oprydning (3,7 mio. kr.)
2. Manglende indtægt fra byggesagshonorar pga. indtægt er taget i tidligere år (1,6 mio. kr.)
3. Omkostninger ifm. ophør af hårde hvidevareaftaler (0,8 mio. kr.)

1. Udgifter til personale inkl. kommissorieopgaver og oprydning

Som det fremgår af regnskabets note 1, er der anvendt 7,1 mio.kr. til ekstern bistand. Disse udgifter kan opdeles i tre grupper:

For det første ekstern assistance, som anvendes i stedet for intern ansættelse, herunder direktør- og økonomichef-normeringer. Dette beløber sig til 3,9 mio. kr. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er mindre forbrug på de interne personaleomkostninger på 3,4 mio. kr.

For det andet udgifter i forbindelse med udredningen af det af Aarhus Kommune givne kommissorium. Det beløber sig til 1,9 mio. kr.

Endelig udgifter til indkøb af projektlederassistance på byggesager på 1,3 mio. kr. Dette erstatter anvendelse af såvel eksterne som interne udgif-

ter. Der er, jfr. regnskabets konto 606, indtægtsført 1,1 mio. kr. i byggesagshonorarer.

2. Manglende indtægt fra byggesagshonorar pga. indtægt er taget i tidligere år

Som det fremgik af regnskab 2020, blev der tilbageført byggesagshonorarer for 5.371 t.kr. vedr. perioden 2017-2019. Ledelsen har konstateret, at honorarhjemtagelsen ikke har haft sammenhæng med fremdriften i byggesagerne, og at der er indtægtsført for høje byggesagshonorar. Dette påvirker også regnskabet for 2021, da de budgetterede indtægter er taget i tidligere år.

3. Omkostninger ifm. ophør af hårde hvidevarer-aftaler

Som led i Lejerbos arbejde som administrator i Østjysk Bolig bliver samtlige arbejdsgange, aftaler osv. gennemgået med henblik på at sikre, at alt bliver gjort både rigtigt og mest fornuftigt set fra et økonomisk synspunkt. Dette gav anledning til, at organisationsbestyrelsen besluttede at nedlægge ordningen med udlejning af hårde hvidevarer, da denne ordning ikke har hjemmel i almenboligloven.

Omkostninger ifm. ophør har beløbet sig på 0,8 mio. kr. ført som ekstraordinære udgifter.

Egenkapitalen

Som det fremgår af regnskabets note 26 og 27 samt figuren om egenkapitaludvikling på side 23, er egenkapitalen faldet fra 10.559 t.kr. til 950 t.kr.

Den disponible del af egenkapitalen er steget fra

minus 14.248 t.kr. til minus 11.387 t.kr. Østjysk Bolig mangler således fortsat likviditet til at finansiere egen drift og indeståelser overfor afdelingerne. Revisionen har endvidere i protokollen bemærket, at der i fremskrivningen af egenkapitalen optræder en periode med negativ egenkapital. Det skal i den forbindelse anføres, at fremskrivningen er et dynamisk dokument, som ændrer profil i takt med, at nye forhold opstår og andre bliver afklaret. Ledelsen vil i dialogen med Landsbyggefonden og tilsynet medtage revisionens bemærkninger mht. Landsbyggefondens fortsatte indeståelse jfr. næste afsnit.

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 23, forventes dette først at være tilfældet i 2029. 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 Landsbyggefonden forventes at ville føre et skærpet tilsyn i de kommende år. Men som det også fremgår af figuren, er der på 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.

Revisionsprotokol

Som det tidligere er beskrevet, er der, som en konsekvens af advokatsagen, skiftet revisor. Den nye revisor havde ved regnskabsaflæggelse 2020 anført en lang række særdeles kritisable forhold.

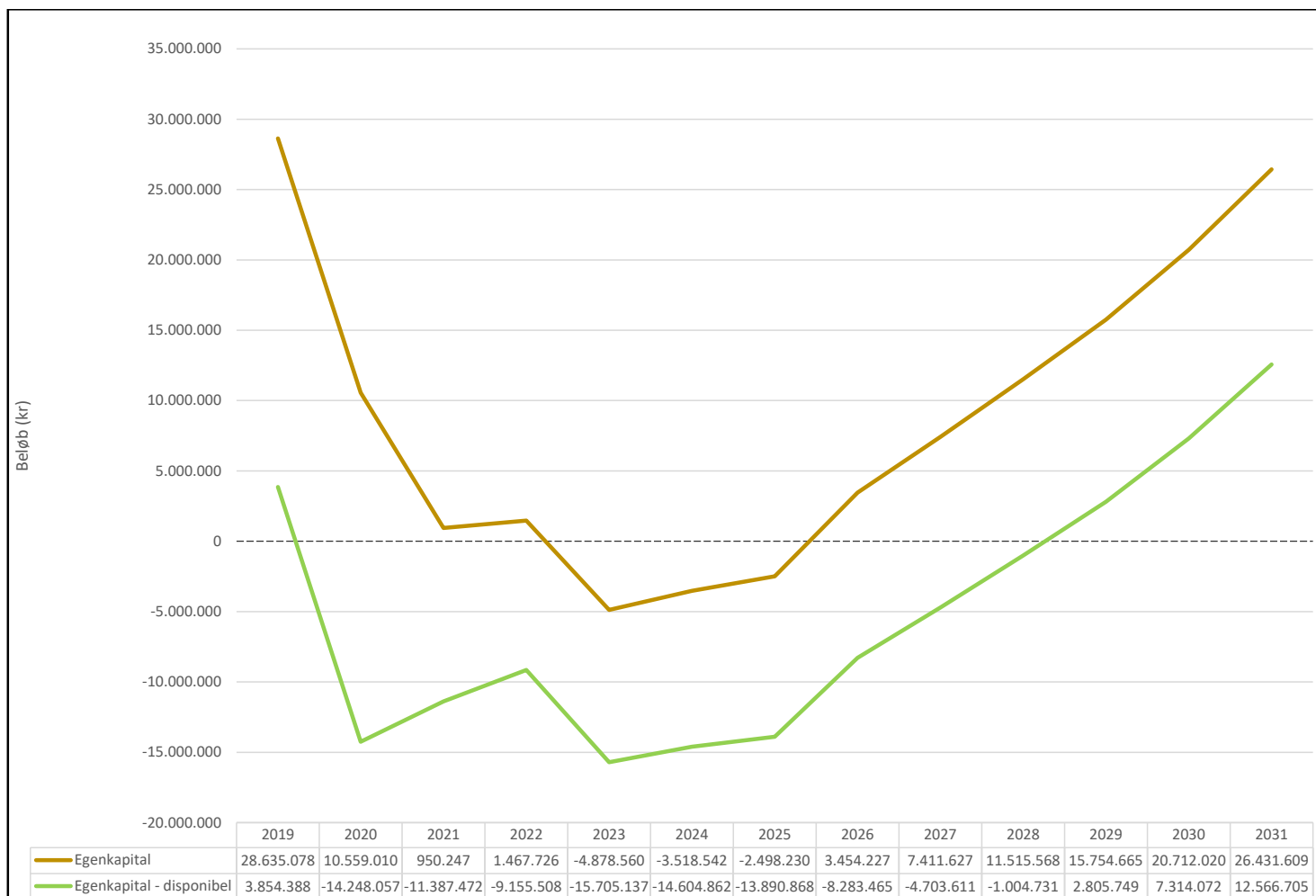
Der har, i løbet af 2021, været arbejdet med forholdene, og, som det fremgår af protokollen, har der været fremdrift på mange områder. Men på trods af dette, er der fortsat en række kritisable forhold.

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

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder såvel for forretningsgange, kontroller mv. samt den it-mæssige understøttelse. Det er fortsat ledelsens vurdering, at hvis Aarhus Kommune gennemfører den administration, der er beskrevet i dens agterskrivelse, vil løsningen være, at Østjysk Bolig fremadrettet benytter Lejerbos administrative set-up. Dette forventes at adressere de fleste forhold, som revisionen har anført.

Estimeret udvikling i egenkapitalen for perioden 2019-2031:



RESULTAT 2021

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	-22.938	-19.400
Administrationsbidrag eksterne foretagender	414	586
Gebyrer	2.296	2.169
Byggesagshonorarer	1.118	2.700
Nettoadministrationsomkostninger	-19.109	-13.945
Administrationsbidrag fra afdelinger	13.885	13.945
Diverse indtægter	22	30
Resultat af ordinær drift før renter	-5.202	30
Nettorenteindtægter/udgifter	-77	8
Tilskud til afdelinger	-32	-38
Resultat før ekstraordinære poster	-5.312	0
Ekstraordinære poster	-837	0
Resultat	-6.149	0

BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2021

Primo t.kr.:	10.559
Tilgang t.kr.	
Bidrag afdelingerne	2.879
Dispositionsfond, udamortiserede lån	5.713
Afgang, dispositionsfond t.kr.	
Afd. 3 - renoveringssag	-1.606
Afd. 3 - huslejestøtte	-447
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.992
Indbetalt til Landsbyggefonden	-3.349
Indbetalt til Nybyggerifonden	-1.477
Tilskud vedr. tab på fraflyttere t.kr.	
Afd. 3 - Ryhaven	4
Afd. 5 - Rosengården	-162
Afd. 6 - Bispehaven	-792
Afd. 9 - Rønnehegnet	-101
Afd. 10 - Neptunvej	-6
Afd. 12 - Bymosevej	-10
Afd. 14 - Tuestensvej	-86
Afd. 15 - Stavnsvej	-16
Afd. 16 - Rytoften/Ryhavedvej	-386
Afd. 17 - Atriumhuset	-1.282
Afd. 20 - Marienlystvangen	-103
Afd. 21 - Mårslet	-19
Afd. 22 - Bjørnholms Allé	-5
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-5
Afd. 71 - Mågevej	-72
Afd. 78 - Isagervej	7
Afd. 81 - Hovedgaden	-146
Afd. 88 - Skæphøj	-10
Årets resultat t.kr.	-6.149
Ultimo t.kr.	950

AARHUSBOLIG

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

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

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

Der holdes medarbejdermøder fire gange årligt, som Østjysk Boligs udlejningsmedarbejdere deltag 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 2021 hos ALBOA. De har ledelsen i fem år.

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

Østjysk Bolig har i 2021 haft en nettoindtægt på 335.000 kroner fra AARHUSbolig.



MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

I 2021 har projektledelsen arbejdet videre med opgaven i forhold til GDPR. Dette er et omfattende arbejde, der fortsætter i 2022.

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 er lavet en genhusningsfane i E-boligsystemet. Denne vil blive brugt i forbindelse med genhusningen af beboere fra de seks nedrivningsblokke i Bispehaven.



FLYTTESTATISTIK 2021

ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2020	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	3	13	63
Afd. 2	7	16	130
Afd. 3	8	8	124
Afd. 5	14	26	91
Afd. 6	124 (22 nedrivningsboliger)	174 (108 nedrivningsboliger)	871
Afd. 9	42	35	216
Afd. 11	0	1	16
Afd. 13	1	3	6
Afd. 14	3	5	23
Afd. 19	7	6	33
Afd. 20	4	3	40
Afd. 21	8	9	65
Afd. 71	0	0	9
Afd. 73	0	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	3	0	8
Afd. 76	0	0	8
Afd. 77	4	1	7
Afd. 78	10	23	87
Afd. 80	0	1	4
Afd. 81	1	2	6
Afd. 82	1	0	14
Afd. 83	1	1	22
Afd. 84	2	1	5
Afd. 85	6	2	55
Afd. 86	0	0	4
Afd. 87	1	0	8
Afd. 88	5	2	36
Afd. 89	7	9	53
Afd. 90	7	5	33
I alt	269	346	2049

UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2020	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	2	1	7
Afd. 9	9	12	24
Afd. 10	14	7	24
Afd. 12	37	44	103
Afd. 15	51	57	120
Afd. 16	32	46	102
Afd. 17	71	48	128
Afd. 22	10	9	21
Afd. 23	50	63	117
Afd. 25	46	47	94
Afd. 26	12	16	50
I alt	334	350	790



AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2021.

Tak fordi du læste med.

Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig

BERETNING 2021

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

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

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
		Bestyrelsesvederlag m.v.			
501		1. Afdelinger i drift	3.786	47.000	47.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	288.694	686.000	600.000
511	2	Personaleudgifter	16.188.715	12.477.345	12.688.695
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)	3.011.484	2.937.700	3.280.200
514	4	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm. ejendom)	2.034.893	2.152.000	2.143.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	572.704	620.000	490.000
516		Særlige aktiviteter	0	0	0
521		Revision	837.977	480.000	485.000
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER			22.938.253	19.400.045	19.733.895
531	6	Tilskud til afdelingerne	32.500	38.000	38.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.007.792	862.263	102.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	9.078.018	8.200.000	8.300.000
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	33.056.563	28.500.308	28.173.895
541	9	Ekstraordinære udgifter	6.482.665	0	0
550		UDGIFTER I ALT	39.539.228	28.500.308	28.173.895
551		Overskudsdeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	39.539.228	28.500.308	28.173.895
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-13.885.191	-13.945.045	-15.464.099
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-414.385	-586.000	-576.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-2.296.103	-2.169.000	-2.221.000
603	7	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-930.806	-870.263	-122.000
604	8	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-9.078.018	-8.200.000	-8.300.000
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	0	-1.000.000	-630.600
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	-1.118.498	-1.700.000	-842.196
607		Diverse	-21.621	-30.000	-20.000
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-27.744.621	-28.500.308	-28.175.895
611	12	Ekstraordinære indtægter	-5.645.465	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	-33.390.085	-28.500.308	-28.175.895
621		Årets underskud overført (konto 805)	6.149.143	0	0
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-39.539.228	-28.500.308	-28.175.895

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		Balance pr. 31.12.2021		
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		Materielle anlægsaktiver		
702	13	Inventar	1.109.212	1.445.376
703	13	Automobil	0	0
704	13	Edb-anlæg	213.313	449.851
709	14	Andre anlægsaktiver	0	43.313
		Finansielle anlægsaktiver		
713	15	Aktier og kapitalandele	1.250	1.250
714	16	Dispositionsfond/lån til afdelinger	1.253.707	14.027.374
715	25	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	830.238	868.593
716	17	Indskud i Landsbyggefonden	8.702.942	7.972.556
719	18	Andre finansielle anlægsaktiver	646.245	645.626
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.756.907	25.453.939
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		Tilgodehavender		
721.1	19	Afdelinger i drift	0	227.522
721.2	20	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
722	21	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	39.667.674	33.487.407
725		Debitorer	0	0
726	22	Andre tilgodehavender	5.725.801	9.488.410
727		Forudbetalte udgifter	148.098	232.207
730		Tilgodehavende renter	51.084	90.050
731	23	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	88.164.014	88.601.485
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	8.792	117.183
	24	2. Bankbeholdning	44.326.763	13.725.102
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	178.092.227	145.969.366
750		AKTIVER I ALT	190.849.133	171.423.305

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		PASSIVER		
		Egenkapital		
803	26	Dispositionsfond/særlig henlæggelseskonto	-14.679.968	-18.612.126
805	27	Arbejdskapital	13.729.721	8.053.115
810		EGENKAPITAL I ALT	-950.247	-10.559.011
		Kortfristet gæld		
821.1	28	Afdelinger i drift	-153.333.922	-122.795.832
821.2	29	Afdelinger, sideaktiviteter	-380.421	-62.901
824	30	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0
825		Leverandører	-25.738.961	-17.867.680
826	31	Skyldige omkostninger	-9.129.561	-13.497.335
829		Feriepengeforpligtelse	-359.606	-3.750.373
830	32	Anden kortfristet gæld	-956.417	-2.890.182
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-189.898.886	-160.864.303
850		PASSIVER I ALT	-190.849.133	-171.423.314

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Note 1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.					
502		Mødeudgifter	108.674	260.000	100.000
		Repræsentation	36.922	131.000	245.000
		Kursusudgifter bestyrelse, afd.bestyrelse og personale	0	95.000	95.000
		Kontingenter	143.098	200.000	160.000
Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt			288.694	686.000	600.000
Note 2 Personaleudgifter					
511		Lønninger administrativt personale	8.324.047	12.432.345	12.643.695
		Pensionsbidrag til administrativt personale	1.088.394	0	0
		Ekstern assistance	7.121.900	45.000	45.000
		Andre udgifter til social sikring	132.311	0	0
		Regulering af feriepengetilsvær	218.090	0	0
		Refusion af syge- og dagpenge mv.	-259.846	0	0
Personaleudgifter i alt			16.188.715	12.477.345	12.688.695
Antal heltidsansatte: 17,96					
Specifikation af udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse					
Udgifter til boligorganisationens øverste administrative ledelse er indeholdt i linje for ekstern assistance					
Fratrædelsesgodtgørelse til tidligere direktør forventes at bortfalde					
Note 3 Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift)					
513		Telefon og EDB	1.746.562	1.568.700	2.020.200
		Kontorartikler/kopimaskine m.m.	225.403	185.000	135.000
		Beboerblad m.m.	17.064	100.000	60.000
		AARHUSbolig.dk og gebyrer	784.882	728.000	749.000
		Diverse	237.573	356.000	316.000
Kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift) i alt			3.011.484	2.937.700	3.280.200
Note 4 Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom)					
514		Lejede lokaler, husleje + leje parkering	1.367.181	1.393.000	1.391.000
		El	62.461	79.000	70.000
		Vand og varme	60.210	65.000	60.000
		Forsikringer	5.248	10.000	7.000
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	539.791	605.000	615.000
Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, adm.ejendom) i alt			2.034.893	2.152.000	2.143.000

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Note 5 Afskrivninger, driftsmidler					
515		Inventar	336.166	350.000	315.000
		Automobil	0	0	0
		Edb	236.538	270.000	175.000
		Tab ved salg af matrielle anlægssaktiver		0	0
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	572.704	620.000	490.000
Note 6 Tilskud til afdelingerne					
		Afdeling 21, Adm. Bidrag	32.500	38.000	38.000
		Tilskud til afdelingerne i alt	32.500	38.000	38.000
Note 7 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift					
		Anvendt renteberegningsmetode: Forrentning af afdelingens mellemregning dag til dag			
		Anvendte rentesatser: 0,0 % af afdelingernes mellemregning			
		Diskontoen + 1 % af udlån til afdelinger			
603		Renteindtægter			
		1. Nybyggeri, rentesats 1 %	430.393	150.000,00	100.000
		2. Afdelinger, rentesats diskonto + 1 %	115.528	130.000,00	
		4. Obligationer (inkl. kursgevinster)	312.330	537.263	
		5. Renter trækningsret	0		0
		6. Andet	72.555	53.000	22.000
		Renteindtægter i alt	930.806	870.263	122.000
532		Renteudgifter			
		2. Afdelinger, rentesats 0,0 %	0	710.263	0
		3. Bankgæld	249.209	150.000	100.000
		4. Kurtage ifm. køb og salg af obligationer	5.016	0	0
		5. Kurstab, obligationer mv.	743.677	0	0
		8. Øvrige renteudgifter	9.891	0	0
		9. Renter trækningsret	0	0	0
		Renteudgifter i alt	1.007.792	860.263	100.000
		Nettorenteindtægt	-76.986	10.000	22.000
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-27	3	8

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Note 8 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden					
533/604		1. Afd. bidrag m.v. til disp.fond, jf. konto 803.2	1.675.622	1.700.000	1.700.000
		2. (Ydelser/beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	886.960	900.000	900.000
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling, jf. konto 803.6	0	0	0
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.348.704	3.200.000	3.100.000
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.476.886	1.200.000	1.400.000
		7. Afd. bidrag m.v. til arb.kapital	472.537		
		8. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne, jf. 803.11	1.217.309	1.200.000	1.200.000
		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt	9.078.018	8.200.000	8.300.000
Note 9 Ekstraordinære udgifter					
541		Omkostninger ifm. ophør af hårdhvidevareraftaler	837.200	0	0
		Afdeling 03, Huslejestøtte	446.900		
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.605.976		
		Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000		
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.600.589		
		0			
		Ekstraordinære udgifter i alt	6.482.665	0	0
Note 10 Oversigt over administrationsomkostninger					
601		Bruttoadministrationsudgift	22.938.253	19.400.045	19.733.895
		- Tillægsydelser m.m.	-22.173	0	0
		- Sideaktivitetsafdelinger	-414.385	-586.000	-576.000
		- Lovmæssige gebyrer m.m.	-2.296.103	-2.169.000	-2.221.000
		- Byggesagshonorar	-1.118.498	-2.700.000	-1.472.796
		- Diverse indtægter	-21.621	-30.000	-20.000
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	19.065.474	13.915.045	15.444.099
		I alt pr. lejemålsenhed	6.577	4.800	5.304
		Lejemålsenheder	2.899	2.899	2.912
		Administrationsbidrag egne afdelinger			
		Egne afdelinger i drift			
	2.880	Lejligheder, årligt	13.772.015	13.823.846	15.343.330
	19	Garager	91.003	91.199	100.769
		Tillægsydelser	22.173	30.000	20.000
		Egne afdelinger i drift	13.885.191	13.945.045	15.464.099
		Administrationsbidrag egne afdelinger i alt	13.885.191	13.945.045	15.464.099
		Lejemålsenheder	2.899	2.899	2.912
		Sideaktiviteter			
		- Håndværkerafdelingen	337.596	470.000	465.000
		- Gårdlauget og kommune	115.144	116.000	111.000
		- Aktieselskabet Præstehaven	-38.355	0	0

Noter til resultat

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	
Note	11 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser					
602		Restancegebyrer	231.301	202.000	182.000	
		Antenneregnskab	24.389	20.000	22.000	
		Forbrugsregnskaber m.m.	1.448.522	1.357.000	1.427.000	
		Ventelistegebyrer	591.892	590.000	590.000	
		Administrationens hårdehvidevare	0	0	0	
		Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt	2.296.103	2.169.000	2.221.000	
Note	12 Ekstraordinære indtægter					
611		Afdeling 03, Huslejestøtte	446.900	0	0	
		Afdeling 03, Renoveringssag	1.605.976	0	0	
		Afdeling 06, Huslejestøtte	1.992.000	0	0	
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	1.600.589	0	0	
		Ekstraordinære indtægter i alt	5.645.465	0	0	
Note	13 Inventar, edb-udstyr og automobil					
702/703/704			Inventar	Edb-udstyr	Automobil	I alt
		Anskaffelsessum primo	3.629.553	4.877.971	0	8.507.524
		+ Tilgang	0	0	0	0
		- Afgang	35.784	1.413.438	0	1.449.222
		Anskaffelsessum ultimo	3.593.769	3.464.533		
		Afskrivning primo	2.184.176	4.428.120		
		+ Afskrivning	336.166	236.538	0	572.704
		- Afskrivning ved afgang	35.784	1.413.438	0	1.449.222
		Afskrivning ultimo	2.484.557	3.251.220	0	5.735.777
		Inventar, edb-udstyr og automob	1.109.212	213.313	0	1.322.524

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note 14 Andre anlægsaktiver				
709		Udlejningsmaskiner	0	43.313
		Andre anlægsaktiver i alt	0	43.313
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	0	199.714
		Afdeling 11, Tagbolig	153.410	168.124
		Afdeling 12, Ny bolig	30.637	40.930
		Afdeling 22, Cykelskur	18.000	27.000
		Alle afdelinger, fælles finansiering	0	1.059.149
		Afdeling 01, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	221.116
		Afdeling 02, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	453.155
		Afdeling 05, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	523.687
		Afdeling 06, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	6.145.534
		Afdeling 09, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	1.589.709
		Afdeling 11, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	34.883
		Afdeling 14, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	55.432
		Afdeling 21, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	1.069.815
		Afdeling 71, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	633.549	633.549
		Afdeling 73, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	73.518
		Afdeling 74, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	145.889
		Afdeling 75, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	68.332
		Afdeling 78, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	455.871
		Afdeling 81, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	137.245
		Afdeling 82, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	80.035
		Afdeling 83, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	110.990
		Afdeling 85, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	213.902
		Afdeling 87, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	0	83.507
		Afdeling 88, Finansieringsordning køkken og bad m.m.	418.110	436.288
		Dispositionsfond/lån til afdelinger i alt	1.253.707	14.027.374

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note 17 Indskud i Landsbyggefonden				
716		Egen trækningsret primo	6.934.704	6.210.602
		Indbetalinger	730.385	724.102
		Udbetalinger		
		Renter		
		Egen trækningsret ultimo	7.665.089	6.934.704
		A og G-indskud	1.030.670	1.030.670
		C-indskud	7.182	7.182
		Indskud i Landsbyggefonden i alt	8.702.941	7.972.556
Note 18 Andre finansielle anlægsaktiver				
719		Depositum lejede lokaler, Søren Frichs Vej 25	646.245	645.626
		Andre finansielle anlægsaktiver i alt	646.245	645.626
Note 19 Afdelinger i drift (tilgodehavende)				
721.1		Afdeling 20, Mellemregning	0	227.522
		Afdelinger i drift (tilgodehavende) i alt	0	227.522
Note 21 Afdelinger under opførelse (nybyggeri)				
722		Selskab 53, Storbylandsby II	10.003.690	18.553.392
		Selskab 51, Journalisthøjskolen	16.485.602	15.585.571
		Selskab 55, Bjørnholms Alle	3.028.442	2.998.458
		Selskab 60, Udviklingsplanen	10.149.940	-3.650.014
		Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	39.667.674	33.487.407
Note 22 Andre tilgodehavender				
726		Forudbetalt forsikringer	217.402	46.866
		Igangværende projekter	428.209	346.115
		Afdeling 21, Forsikring vandskade	2.218.566	2.416.691
		Tilgodehavende, andre (Periodiseringer)	2.861.624	6.678.737
		Andre tilgodehavender i alt	5.725.801	9.488.409
Note 23 Værdipapirer				
731		Nykredit	34.687.793	35.020.838
		Alm. Brand	0	0
		Djurslands Bank	53.476.222	53.580.647
		Værdipapirer i alt	88.164.014	88.601.485
Note 24 Bankbeholdning				
732		Djurslands Bank	44.301.464	13.719.043
		Nykredit	25.298	6.059
		Bankbeholdning i alt	44.326.763	13.725.102

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note 26 Dispositionsfond				
803	1	Saldo primo	18.612.126	24.825.887
		Tilgang:		
	2	Bidrag afdelingerne	1.675.622	1.672.723
	4	Ydelser udamortiserede lån	5.712.550	5.432.349
	6	Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	61.000
	11	Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne jf. § 78 og 80	730.385	724.102
	12	Renter fra egen trækningsret	0	0
		Afgang:		
	20	Tilskud til afdelingerne og Boligorg.		-3.921.591
	21	Tilskud til afdelingerne	-4.044.876	-4.152.165
	22	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter	-3.180.248	-1.484.800
	24	Indbetalt til LBF	-3.348.704	-3.112.215
	25	Indbetaling til nybyggerifonden	-1.476.886	1.433.164
	26	Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	0
		Tilskud til afd. og Boligorg.	0	0
	50	Saldo ultimo	14.679.969	18.612.126
Saldo ultimo opdelt:				
	31	Udlån, jf. note 17	1.253.707	14.027.374
	35	Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (Trækningsret)	7.665.089	6.934.704
	35	Indskud i Landsbyggefonden (kt 716) (A, G og C-indskud)	1.037.852	1.037.852
	40	Disponibel del	4.723.322	-3.387.804
		Disponibel del pr lejemålsenhed - 2899 lejemål	1.629	
	50	Saldo ultimo	14.679.969	18.612.126
Dispositionsfonden, disponeret				
	21	Tilskud til afdelingerne		
		Afdeling 3, Renoveringssag	1.605.976	1.605.976
		Afdeling 20, Underskudsafvikling 2018		69.052
		Afdeling 3, Huslejestøtte	446.900	479.600
		Afdeling 6, Huslejestøtte	1.992.000	1.992.000
		Afdeling 12, Energisparetilskud		0
		Afdeling 13, underskudsdækning		5.537
			4.044.876	4.152.165
	22	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytter		
		Afdeling 2, Præstehaven	0	65.538
		Afdeling 3, Ryvhaven	-3.600	0
		Afdeling 5, Rosengården	161.944	7.178
		Afdeling 6, Bispehaven	792.294	881.056
		Afdeling 9, Rønnehegnet	101.004	0
		Afdeling 10, Neptunvej	5.911	2.258
		Afdeling 12, Bymosevej	9.660	1.772
		Afdeling 14, Tuestenvej	86.427	0
		Afdeling 15, Stavnsvej	16.134	6.740
		Afdeling 16, Rytoften	386.215	42.542
		Afdeling 17, Atriumhuset	1.281.701	247.073
		Afdeling 19, Tronkærvej	0	5.935
		Afdeling 20, Marienlystvangen	103.212	39.760
		Afdeling 21, Nymarks Alle	18.668	0
		Afdeling 22, Bjørnholms Alle	4.606	0
		Afdeling 25, Gøteborg Alle	-5.192	62.547
		Afdeling 71, Mågevej	72.017	0
		Afdeling 77, Søkildevej	0	66.294
		Afdeling 78, Gyvelparken	-7.278	0
		Afdeling 81, Hovedgaden	146.316	0
		Afdeling 85, Moselunden	0	35.979
		Afdeling 86, Søkildevej	0	0
		Afdeling 87, Gerstedvej	0	20.130
		Afdeling 88, Skæphøj	10.212	0
			3.180.248	1.484.800

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note	27 Arbejdskapital			
805	1	Saldo primo	-8.053.116	3.809.192
		Afgang:		
	4	Årets underskud	-6.149.143	-11.862.307
	6	Diverse tilskud jf. specifikation	0	
		Tilgang:		
		Særlige bidrag fra afdelinger m.	472.537	
	5	Saldo ultimo	<u>-13.729.721</u>	<u>-8.053.115</u>
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed (2.899)	4.736	-2.778
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Materielle anlægsaktiver	1.550.833	1.938.540
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	830.238	868.593
	9	Disponibel del	-16.110.792	-10.860.248
	5	Saldo ultimo	<u>-13.729.721</u>	<u>-8.053.115</u>
			Omsætning	Resultat
		Afdeling for intern håndværksvirksomhed		Egenkapital
		Afdeling 95, Håndværkerafdelingen	6.640.674	-527.364
		Håndværkerafdelingens negative egenkapital er ikke indregnet i Østjysk Boligs balance, men Østjysk Bolig hæfter for den negative egenkapital samt øvrige forpligtigelser.		
		Pr. 31-12-31 beløber dette sig på 2,5 mio. kr.		
		Kapitalindskud i sideaktiviteter		
		AARHUSbolig.dk	91.719	91.719
		Aktieselskabet Præstehaven	738.519	776.874
			<u>830.238</u>	<u>868.593</u>

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note 28 Afdelinger i drift, gæld				
821.1		Afdeling 1	2.663.923	2.729.363
		Afdeling 2	4.033.448	5.923.738
		Afdeling 3	19.379.420	18.364.769
		Afdeling 4	257.300	334.427
		Afdeling 5	3.389.033	3.303.460
		Afdeling 6	57.519.496	36.231.957
		Afdeling 7	679.098	655.935
		Afdeling 8	818.971	536.237
		Afdeling 9	8.153.196	7.246.657
		Afdeling 10	1.146.777	835.114
		Afdeling 11	847.613	693.905
		Afdeling 12	2.120.461	1.040.414
		Afdeling 13	331.518	314.723
		Afdeling 14	714.210	631.692
		Afdeling 15	2.592.120	1.957.411
		Afdeling 16	2.900.399	2.107.288
		Afdeling 17	4.279.468	3.158.541
		Afdeling 19	2.222.873	1.868.079
		Afdeling 21	2.352.151	3.070.152
		Afdeling 22	402.481	288.126
		Afdeling 23	4.438.972	3.962.131
		Afdeling 25	3.422.111	2.459.114
		Afdeling 26	2.816.247	2.495.063
		Afdeling 71	1.536.045	1.225.334
		Afdeling 73	577.402	477.882
		Afdeling 74	585.472	544.223
		Afdeling 75	1.007.027	877.417
		Afdeling 76	1.036.760	806.319
		Afdeling 77	622.989	542.574
		Afdeling 78	3.398.429	3.270.074
		Afdeling 80	341.625	408.905
		Afdeling 81	179.692	249.635
		Afdeling 82	1.318.538	1.276.102
		Afdeling 83	1.240.699	1.167.482
		Afdeling 84	734.697	660.446
		Afdeling 85	2.421.745	1.900.964
		Afdeling 86	580.918	578.556
		Afdeling 87	505.203	522.120
		Afdeling 88	2.356.258	1.899.384
		Afdeling 89	4.527.259	3.950.777
		Afdeling 90	2.512.845	2.229.265
Afdelinger i drift, gæld i alt			153.333.922	122.795.833

Noter til balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Note 29 Afdelinger, sideaktiviteter				
821.2		Aktieselskabet	380.421	62.901
		Afdelinger, sideaktiviteter i alt	380.421	62.901
Note 30 Bankgæld (sikkerhedsstillelse)				
824		Alm. Brand Bank	0	0
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse) i alt	0	0
Note 31 Skyldige omkostninger				
826		Erstatning HDI	-5.024.000	-5.000.000
		Personaleforening	-44.860	-61.869
		Hensat, Andet	-4.060.701	-8.435.466
			9.129.561	13.497.335
Note 32 Anden kortfristet gæld				
830		Skyldig moms	28.787	47.039
		Periodeafgrænsningsposter	927.630	2.843.143
		Anden kortfristet gæld i alt	956.417	2.890.182
Note 33 Eventual forpligtelser				
(1) 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.				
Ved afrunding til hele kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne				

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til den øverste myndighed i Østjysk Bolig

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Østjysk Bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger m.v. og driftbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Overtrædelse af bogføringsloven

Visse bogføringsposter er ikke dokumenteret med underliggende dokumentation, hvilket er i strid med bogføringsloven, hvorved den tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Kritisk udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi skal derfor gøre opmærksom på følgende væsentlige kritiske bemærkninger:

Kritiske bemærkninger til den udførte juridisk-kritiske revision

Der er konstateret en række dispositioner i strid med lovgivningen.

Kritiske bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision

Den økonomiske udvikling og de økonomiske udfordringer boligorganisationen står foran viser, at boligorganisationen har haft en utilstrækkelig økonomistyring. Samtidig har boligorganisationen ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og notat om egenkontrol i 2021.

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

Aarhus, den 11.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne18495

Direktionens påtegning

Foranstående årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Aarhus, den 11. maj 2022

Mariane Toft-Dallgaard
Direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnende bestyrelse til godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2022

Palle Adamsen

Henrik Ricken

Mette Møllerhøj

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab er forelagt med repræsentantskabets godkendelse.

Aarhus, den 24. maj 2022

Formand for bestyrelsen

Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Mølkjær

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:94857967

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-05-17 13:24:48 UTC

NEM ID 

Palle Adamsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-765918624783

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:30:17 UTC

NEM ID 

Mariane Toft-Dallgaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-445987488225

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-05-17 13:36:33 UTC

NEM ID 

Henrik Christian Ricken

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-508361582520

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:36:55 UTC

NEM ID 

Lars Jørgen Viskum Madsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-024955380229

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-17 13:40:37 UTC

NEM ID 

Mette Møllerhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-018133879669

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-05-17 14:52:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LTLZP-MZMKNK-YSW0H-2IISL-7QC4Q-2YGEP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



Østjysk Boligadministration

Revisionsrapportering til
årsregnskaberne for 2021

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2021 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 40 - 79 for 2021-revisionen for bestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:

Egenkapital

Den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet forventningerne viser, at egenkapitalen vil være negativ i perioden 2023-2025. Selskabets økonomiske udvikling afhænger også af Tilsynets og LBF's beslutninger.

Egenkontrol og forvaltningsrevision

I lighed med 2020 er der heller ikke for 2021 udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol. Ifølge det oplyste vil administrator udarbejde dette fra 2022.

Udlån til afdelinger mv.

Ordinære udlån til afdelinger udgør 39.680 t.kr. pr. 31.12.2021 mod 33.715 t.kr. pr. 31.12.2020 og er efter vores opfattelse i overensstemmelse med gældende regler. Det er bestyrelsens mål at nedbringe disse udlån.

Administration udført af Lejerbo

Efter den i 2020 og 2021 gennemførte advokatundersøgelse er Lejerbo indsat som administrator. Administrator har siden ultimo 2021 arbejdet med de i revisionsrapporteringen for 2020 anførte revisionsbemærkninger - og anbefalinger. Der er sket en række forbedringer, men ikke fuld implementering i 2021 henset til en prioritering af risiko og tid. Der er i 1. kvartal af 2022 arbejdet videre med anbefalingerne. Vi har i rapporteringen anført status på vores tidligere bemærkninger.

Erklæring på årsregnskaberne

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

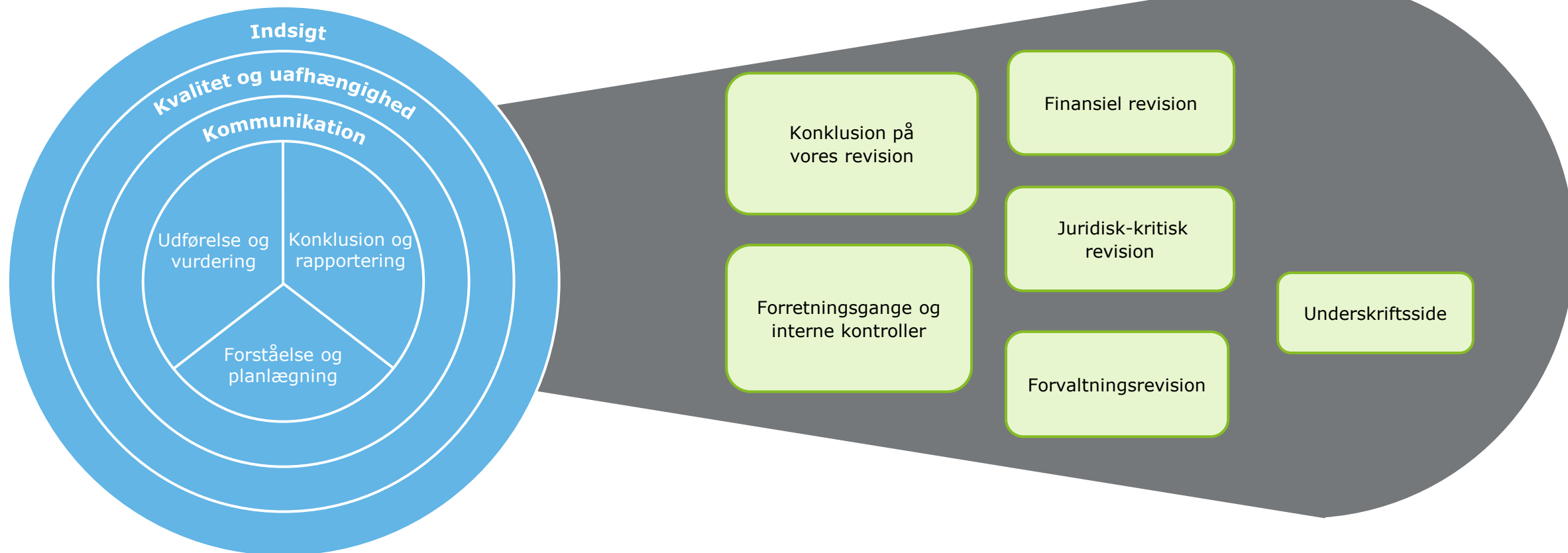
Forretningsgange og interne kontroller

Beskrivelserne af forretningsgange er som nævnt i 2020-rapporteringen mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø været utilstrækkeligt også i 2021 og skal i fremtiden skærpes væsentligt. Administrator arbejder på at indføre de nødvendige opstramninger under hensyntagen til Tilsynets beslutning om fremtidig administration.

Revisionsrapporteringens indhold

Vi fremlægger observationerne fra vores revision og andre områder

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



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 2021 for Østjysk Bolig 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 erstatningssag 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	
	2021	2020
Resultat	(6.149)	(11.862)
Aktiver	190.849	171.423
Egenkapital	950	10.559

Årsagen til budgetafvigelse i årets resultat er primært øgede udgifter til administration/personale (3,7 mio. kr.), udgifter til hårdehvidevareaftale (0,8 mio. kr.) samt mindre byggesagshonorar end budget (1,6 mio. kr.).

Faldet i egenkapitalen kan primært henføres til årets resultat, tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning samt indbetalingen til nybyggerifonden.

Ved sammenligning med tidligere år skal vi gøre opmærksom, at 2020-regnskabet var påvirket af advokatundersøgelse udført af Kromann Reumert og Deloitte og den igangværende svindelsag om mistanke om besvigelser.

Vi gør opmærksom på, at enkelte byggeregnskaber er underlagt undersøgelse ved politiet, hvormed der foreligger usikkerhed omkring sammenligningstillene i enkelte afdelinger.

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.

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

Som omtalt i rapporteringen for 2020 havde boligforeningen undladt at dokumentere visse bogføringsposter med underliggende dokumentation, hvilket er i strid med bogføringsloven, hvorved den tidligere ledelse kan ifalde ansvar. Disse poster er ikke blevet yderligere dokumenteret siden sidste år.

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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessummen 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 af 2021-regnskaberne ikke 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 som følge af svindelsagen samt den udførte advokatundersøgelse. Foruden dette har ledelsen ikke kendskab til besvigelser.

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, finansiell 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 2021. Heri har direktionen med henvisning til årsberetningen bl.a. erklæret:

- at der er konstateret besvigelser i regnskaberne for tidligere regnskabsår. Vores revisionsindsats har været tilpasset hertil i 2020 og 2021.
- 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 har overholdt lovgivning men, at der fortsat er konstateret en uhensigtsmæssig 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

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.

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 vil være negativ i perioden 2023-2025. Boligorganisationen har derfor en yderst begrænset økonomisk stødpude, og den økonomiske udvikling er afhængig af Tilsynets og LBF's beslutninger.

Den disponible del udgør 8.645 t.kr. Der henvises endvidere til årsberetning.

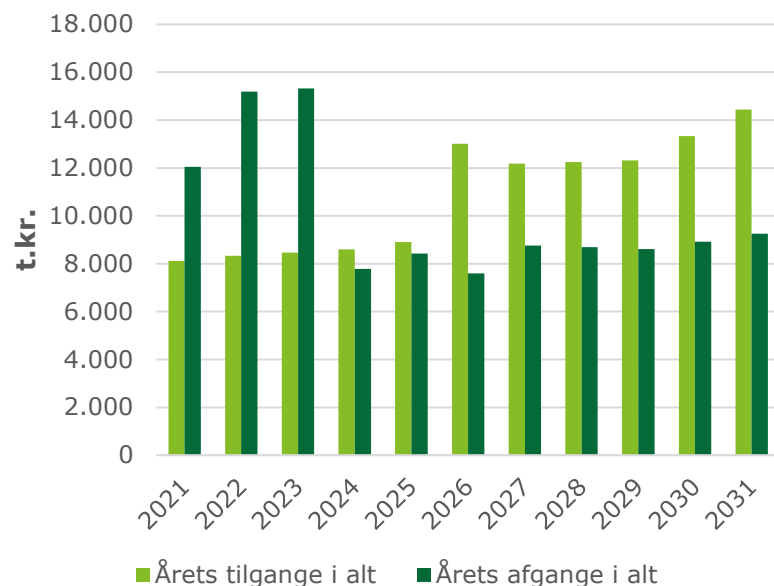
Konklusion på revisionen

Øvrige ekstraordinære forhold

Fortsat drift (Going concern)

Boligforeningen har udarbejdet en fremskrivning af den forventede udvikling af boligorganisationens egenkapital. Prognosen er lavet uden forhandlinger og beslutninger truffet af LBF og Tilsynet.

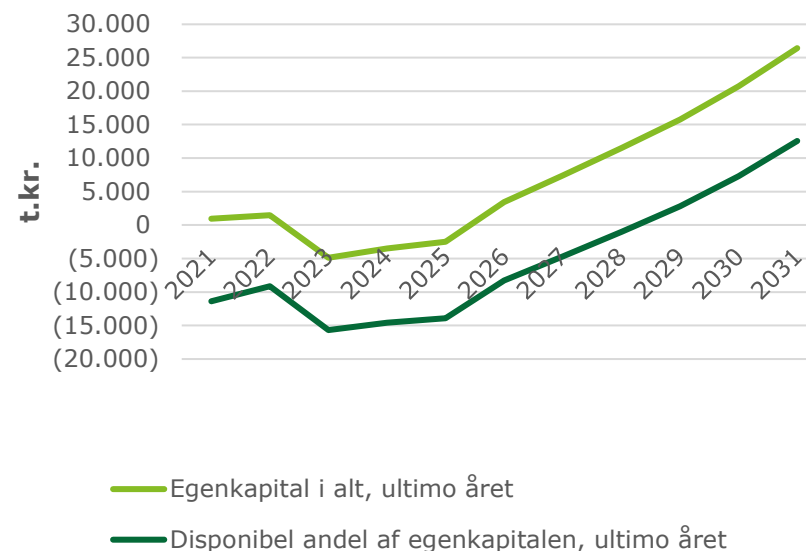
Ledelsen har udarbejdet nedenstående prognose for til- og afgang for egenkapitalen:



Den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet forventningerne viser, at egenkapitalen vil være negativ i perioden 2023-2025. Selskabets økonomiske udvikling afhænger også af Tilsynets og LBF's beslutninger.

Vi tilslutter os ledelsens vurdering.

Vi gør opmærksom på, at satsen for bidrag til dispositionsfonden udgør 5.774 kr. pr. lejemålsenhed. Det må påregnes, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden de næste 8-10 år.



Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år

Øvrige forhold

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

Efter den i 2020 og 2021 gennemførte advokatundersøgelse er Lejerbo indsat som administrator. Administrator har i siden ultimo 2021 arbejdet med de i revisionsrapporteringen for 2020 anførte revisionsbemærkninger - og anbefalinger. Der er sket en række forbedringer, men ikke fuld implementering i 2021 henset til en prioritering af risiko og tid. Der er i 1. kvartal af 2022 arbejdet videre med anbefalingerne. Vi har i rapporteringen anført status på vores tidligere bemærkninger.

Afklaring vedrørende administrators rolle

Lejerbo blev den 12/4-2021 indsat som midlertidig administrator for Østjysk Bolig. Der er siden foretaget et større afklarings - og oprydningsarbejde. Administrator har siden ultimo 2021 arbejdet med de i revisionsrapporteringen for 2020 anførte revisionsbemærkninger - og anbefalinger. Der gøres opmærksom på, at flere af de anførte anbefalinger omkring forvaltningsrevision, egenkontrol, beskrivelse af forretningsgange og kontroller afventer afklaring af administrators fremtidige rolle.

Udbud af grønne områder:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Nyt EU udbud i 2021/22 er afsluttet i marts 2022 med yderligere besparelse på 1,2 mio. kr.

Finansiering af råderetskøkkener:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: Østjysk Bolig har igennem mange år finansieret nye køkkener og hårde hvidevarer gennem selvstændige lån fra dispositionsfonden til de enkelte lejere i afdelingerne. Lånene 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.

Denne ordning er nedlagt i 2021, hvorfor omkostningerne herved er driftsført.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Omkostningerne er overført til afdelingerne. Beslutninger om fremtidig kollektiv råderet er behandlet af afdelingerne.

Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år

Øvrige forhold

Reguleringskonto – afd. 3:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: *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.*

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Der sker anvendelse af de 6.707 mio. kr. Projekt iværksættes i 2022.

Udlejning af hårde hvidevarer:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: *Østjysk Bolig har i flere år leaset vaskemaskiner, tørretumblere 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 tildænk, at man skal have en sådan. Af mangel på bedre har ledelsen vurderet denne præsentation er retvisende. Vi er enige i ledelsens vurdering.*

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Ordningen er afviklet. Tab opgjort og bogført i 2021 i boligorganisationen.

Byggesagshonorar i selskab 60

Bemærkning fra rapporteringen 2020: *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.*

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Underskud opgjort i 2020 indeholder for meget bogført byggesagshonorarer herunder 2.749 t. kr. for selskab 60.

Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år

Øvrige forhold

Reguleringskonti – afdragsfri termin ved nybyggeri:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Fri termin er overført til konto 401. Det afviger fra rapporteringen i 2020 om at driftsføre beløbet og afvikle over 3 år. Overførsel af hele beløbet på én gang styrker henlæggelserne i afdelingerne

Håndværkerafdeling:

Bemærkning fra rapporteringen 2020: Årsregnskabet for 2021 udviser et underskud på 527 t.kr. Egenkapitalen udgør -1.238 t.kr. pr. 31.12.2021. 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Den negative egenkapital er vokset. Der pågår arbejde med handlingsplan, der fortsætter i 2022. I prognosen for udviklingen i egenkapitalen på side 47 er der ikke taget højde for forpligtelserne i håndværkerafdelingen.

Reguleringskonto – afd. 6:

Reguleringskontoen for afdeling 6 er endelig opgjort til 16.071 t.kr. i 2020, og midlerne er godkendt til anvendelse på særlige områder. I reguleringskontoen for 2020 indgår der korrektioner vedrørende 2018 og 2019 på i alt 1.039 t.kr. og 762 t.kr. i 2020. "Overført saldo" 2020 i selve reguleringskontoen er derfor ikke korrekt, men er blevet korrigeret i 2021-opgørelsen via posten "anvendelse ifølge tilsagn. På den særskilte reguleringskonto afgiver vi en revisionspåtegning med fremhævelse omkring korrektionerne fra tidligere år. Reguleringskontiene for 2020 og 2021 afsluttes ultimo maj-måned 2022.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Midlerne anvendes p.t. på sekretariatsopgaver i udviklingsplanen. Poster for årene 2018/2019/2020 er gransket, og omposteringer er sket. De omposterede poster indgår desuden i politiets efterforskning.

Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år

Øvrige forhold

Krim erstatning 5 mio. kr.:



Bemærkning fra rapporteringen 2020: Østjysk Bolig har 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Erstatningen er modtaget, og der afventes anvendelse. Saldoen er pt. placeret på statuskonto i boligorganisationen.

Byggesag – afdeling 3:



Bemærkning fra rapporteringen 2020: 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 konti 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Udredes pt. af politiet.

Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år

Øvrige forhold

Manglende dokumentation på driftsstøttelån og andre reserver: ●

Bemærkning fra rapporteringen 2020: I forbindelse med revisionen er det i afdeling 3, 6, 77 og 78 konstateret, at der ikke foreligger dokumentation på driftstøttelåne. 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: LBF og Østjysk Bolig har ikke fundet yderligere dokumentation på sagerne og har derfor besluttet af lån til driftsstøttelån og andre reserver anses for værende retvisende.

Lån, oprindelig finansiering: ●

Bemærkning fra rapporteringen 2020: 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: LBF og Østjysk Bolig har ikke fundet yderligere dokumentation på sagerne og har derfor besluttet af lån til den oprindelige finansiering anses for værende retvisende.

Tilgodehavende i afdeling 23 konto 305.711: ●

Bemærkning fra rapporteringen 2020: 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.

Ledelsens bemærkning vedrørende 2021: Dokumentationen mangler stadig, og der søges afklaring herpå i 2022.

Finansiell revision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision af årsregnskaberne for 2021

	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 som nævnt i vores revisionsrapportering for 2020 mangelfulde og skal udbygges. Tilsvarende har det interne kontrolmiljø både i 2020 og 2021 været utilstrækkeligt. Administrator vil ifølge det oplyste tilsikre, at det i fremtiden skærpes væsentligt. Der henvises endvidere til bemærkningerne på side 48 samt 62-65.
Betydelige risici	Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarden altid en betydelig risiko.		Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt, og vil i fremtiden blive skærpet væsentligt ifølge administrator. Se side 48.
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 48-52 "Særlige forhold vedrørende revisionen 2021 og tidligere år".
Fortsat drift	Vi foretager en vurdering af om boligforeningen og de tilhørende afdelinger har tilstrækkelig "stødpude" i form af den disponible egenkapital		Den forventede udvikling i egenkapitalen 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.		Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab og lever op til bekendtgørelsens krav. Årsberetningen indeholder oplysning af en række forhold og konstateringer, som det er vigtigt at have in mente ved gennemlæsning og gennemgang af årsregnskabet
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 2021 er hovedselskabets mellemregninger steget med 5.965 t.kr. Stigningen vedrører primært mellemfinansieringer. Vi anbefaler 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.		Ingen væsentlige bemærkninger i 2021-revisionen.
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 3 afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (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 2021-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 2021-revisionen.

Juridisk-kritisk revision, fortsat

Særlige krav stillet af Aarhus Kommune jf. skrivelse af 18. juni 2018

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		Vi har gennemgået proceduren for anvisningsretten ved Aarhus Kommune og stikprøvevist kontrolleret, at tildelingen af boliger overholdes. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er AARHUSbolig (fælles udlejningssystem for almene boligforeninger), der anvendes. Det har ikke været muligt at få udtræk fra systemet eller bekræftelse fra AARHUSbolig på, at rotationsprincippet følges. Vi gør opmærksom på, at det er boligforeningens eget ansvar at sikre, at de lever op til lovgivningen herunder, at rotationsprincippet følges.
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		Se konklusion under punktet ovenfor.
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		Se konklusion under punktet ovenfor.

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 og bestyrelse	Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte og aftalte løn til boligforeningens direktion og bestyrelse		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. Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling heraf. Lønnen til den nuværende direktion og bestyrelse er afstemt til underliggende fakturaer uden bemærkninger. Det er påset, at der foreligger godkendelse på lønniveauet fra Tilsynet.

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 47. 
Korrektion vedrørende tidligere år	Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.		Ingen væsentlige bemærkninger for 2021-revisionen.

Forvaltningsrevision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra forvaltningsrevisionen

	Område	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Tab ved lejeledighed	Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk udføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.		Ingen væsentlige bemærkninger for 2021-revisionen.
Tab ved fraflytninger	Der er risiko for tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk udføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.		Ingen væsentlige bemærkninger for 2021-revisionen.
Økonomisk styring	Der er risiko for, at boligforeningen ikke overholder bestyrelsens beslutninger, budgetter og lovgivningen som følge af en utilstrækkelig økonomistyring.		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. Se endvidere s. 48.
Notat om forvaltningsrevision	Der er risiko for, at boligforeningen ikke lever op til reglerne for forvaltningsrevisionen og får rapporteret utilstrækkeligt herom.		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. Se endvidere s. 48.
Egenkontrol	Der er risiko for, at boligforeningen ikke lever op til reglerne for egenkontrol, herunder at effektiviseringstiltag er vedtaget samt at dokumentation og rapportering er utilstrækkelig.		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. Se endvidere s. 48.

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	4.997	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Afdeling 1, Præstehaven	156	4%	0	0%	13	0%	-38	-1%
Afdeling 2, Præstehaven	434	5%	0	0%	28	0%	67	1%
Afdeling 3, Ryhaven	109	1%	0	0%	36	0%	-669	-6%
Afdeling 4, Børnehaven Ryhaven	(58)	-42%	0	0%	0	0%	-53	-38%
Afdeling 5, Rosengården	128	2%	16	0%	183	3%	363	6%
Afdeling 6, Bispehaven	1.629	3%	16	0%	1.208	2%	-1.114	-2%
Afdeling 7, Børnehaven Borreparken	7	6%	0	0%	0	0%	17	15%
Afdeling 8, Børnehuset Rosenvænget	122	18%	0	0%	0	0%	224	32%
Afdeling 9, Rønnehegnet	279	2%	1	0%	188	1%	-582	-3%
Afdeling 10, Neptunvej	54	5%	2	0%	12	1%	5	1%
Afdeling 11, Holbergsgade	88	8%	0	0%	0	0%	2	0%
Afdeling 12, Bymosevej	413	10%	10	0%	0	0%	138	3%
Afdeling 13, Wilstersgade	(36)	-8%	0	0%	0	0%	-38	-8%
Afdeling 14, Tuestensvej	48	3%	0	0%	94	5%	40	2%
Afdeling 15, Stavnsvej	222	4%	15	0%	1	0%	65	1%
Afdeling 16, Rytoften/Ryhavedvej	179	3%	332	6%	0	0%	-15	0%
Afdeling 17, Atriumhuset	(35)	-1%	1.113	16%	4	0%	-409	-6%
Afdeling 19, Skødstrup	(3)	0%	0	0%	0	0%	12	0%
Afdeling 20, Marienlyst	91	4%	0	0%	116	5%	-87	-4%
Afdeling 21, Mårslet	42	0%	34	1%	0	0%	-202	-3%
Afdeling 22, Bjørnholms Allé	10	1%	0	0%	12	1%	-79	-6%

Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen, fortsat

	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 23, Norsgade/Vestergade	(150)	-3%	0	0%	0	0%	-172	-3%
Afdeling 25, Gøteborg Allé	109	2%	2	0%	6	0%	-207	-5%
Afdeling 26, Ryhaven	(47)	-2%	0	0%	0	0%	345	14%
Afdeling 71, Mågevej	35	6%	0	0%	75	13%	-27	-5%
Afdeling 73, Mågevej	26	6%	0	0%	0	0%	-8	-2%
Afdeling 74, Ny Kirkevej/Isagervej/Siimvej	(6)	-1%	0	0%	0	0%	-12	-2%
Afdeling 75, Ny kirkevej	(12)	-2%	0	0%	0	0%	-28	-5%
Afdeling 76, Skansehøj	(14)	-2%	0	0%	0	0%	6	1%
Afdeling 77, Søkildevej	0	0%	0	0%	0	0%	-42	-8%
Afdeling 78, Isagervej	50	1%	0	0%	0	0%	312	5%
Afdeling 80, Jægergårdsvej	(49)	-20%	0	0%	0	0%	-31	-13%
Afdeling 81, Hovedgaden	(35)	-9%	0	0%	148	37%	-54	-14%
Afdeling 82, Skanseparken	(88)	-10%	0	0%	0	0%	-88	-10%
Afdeling 83, Skanseparken	(65)	-5%	0	0%	0	0%	-64	-5%
Afdeling 84, Stadionalle	(11)	-3%	0	0%	0	0%	-17	-5%
Afdeling 85, Moselunden	(104)	-2%	0	0%	0	0%	-336	-8%
Afdeling 86, Søkildevej	(26)	-9%	0	0%	0	0%	-43	-15%
Afdeling 87, Gerstedvej	9	2%	0	0%	0	0%	15	2%
Afdeling 88, Skæphøj	15	0%	0	0%	22	1%	52	2%
Afdeling 89, Kildebjerg	(148)	-3%	0	0%	0	0%	-42	-1%
Afdeling 90, Hjarsbækvej	30	1%	0	0%	0	0%	-42	-1%

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. Se endvidere omtale på side 48.

Tilsynet har udpeget Lejerbo som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig. Opgaverne er fastsat i kommissorium af 12. april 2020 og 12. oktober 2021. Tilsynet har ved brev af 17. marts 2022 forlænget forretningsførerperioden til den 31. august 2022. Der pågår udbedring af konstaterede svagheder og mangler i kontrolmiljøet nævnt i revisionsrapporteringen side 53 og 59. Nedenfor gengives den første side (s. 63) i sin helhed for fuldstændighedens skyld. Udbedringerne er ikke afsluttet endnu, men der er sket nogle forbedringer som det også fremgår efterfølgende side 64 og 65.

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 2021 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. Det er dog vores vurdering, at der er sket væsentlige forbedringer i forhold til 2020.

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 godkendelse af manuelle posteringer herunder, at der nedfældes forretningsgange for hvornår, der skal indhentes tilbud og arkivering af tilbud. Ligeledes bør der ske en forbedring af forretningsgangene bør fremadrettet blandt andet sikre, at kun godkendte kreditorer anvendes ved indkøb for at mindske risikoen ved anvendelse af éngangskreditorer.

Vi anbefaler at: Der implementeres forretningsgang med 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

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 2021

Observation	Påvirket regnskabspost	Vurdering
Vi har konstateret, at der er udstedt alene fuldmagter til en række afdelingsbestyrelser	Det er identificeret, at der er tildelt alene fuldmagter til afdelingsbestyrelserne i afd. 6,9 og 78 i forbindelse med de såkaldte rådighedskonti, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl og mangler, herunder besvigelser. Der gøres opmærksom på, at det udstedte MasterCard i afd. 6 har været anvendt til småkøb i løbet af 2021. I afd. 9 og 78 har bestyrelserne haft rådighed over kortene, men disse har ikke været anvendt i 2021. Alle kort er pr. 23. september 2021 blevet lukket.	
Vi har konstateret, at Østjysk Bolig har udstedt MasterCard til en udvalgt betroet medarbejder. Dette forøger risikoen for fejl som følge af tilsigtede og utilsigtede handlinger eller mangler.	Vi skal anbefale, at ledelsen er opmærksom på at fastholde et passende kreditmaksimum samt, at der foretages en gennemgang og efterfølgende godkendelse af samtlige transaktioner af økonomi og ledelse fx hver måned. Ledelsen er gjort opmærksom herpå. Pr. 29. april 2022 er der indført forretningsgange med godkendelse af bilag. Denne forretningsgang er indført med bagudrettet effekt, hvorfor bilag for 2022 gennemgås og godkendes af direktøren.	
Betalinger	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. Der gøres opmærksom på, at der kun er to medarbejdere i økonomi, der har adgang hertil. Vi anbefaler, at betalingsfilen placeres på et låst drev således, at der ikke kan rettes i filen. Fra medio 2022 bliver filerne gjort skrivebordsbeskyttet således, at der ikke kan rettes heri.	

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 svagheder omkring rettighedsstyring og mulighed for ændring af posteringstekster tilbage i tid. Vi har tilpasset revisionen for at imødekomme risici som følge heraf.

Posteringstekster

I KTP er det muligt at ændre i posteringstekster i bogholderiet. Det anbefales, at denne funktion lukkes eller, at der indføres forretningsgange, der imødegår denne risiko. Funktionen lukkes medio 2022.

Backup-procedurer

Der sker ekstern backup ved KTP. 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.

3402-erklæringer

KTP udarbejder ikke systemerklæringer. Vi anbefaler, at Østjysk Bolig fremadrettet indhenter KTP's 3402-erklæring med henblik på at sikre, at KPT's IT-setup og tilhørende kontroller er hensigtsmæssige og betryggende.

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, og besvigelserne vedrører ikke 2021.

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 usædvanlige poster vedrørende telefoner, abonnementer mv. tilhørende den tidligere ledelse, som har været i politiets varetægt i forbindelse med efterforskningen. Disse telefoner, abonnementer mv. er opsagt i 2022.

Usædvanlige poster

Vi har ved vores udførte revision konstateret, at der har været usædvanlige transaktioner. Udover ovenstående har vi ikke identificeret nogle usædvanlige poster.

Med hensyn til besvigelssagen henvises i øvrigt til advokatundersøgelsen udført af Kromann Reumert og Deloitte.

Regnskabsaflæggelsesproces og udarbejdelse af årsberetning

Processerne understøtter en fornuftig regnskabsaflæggelse.

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, regskabsposter og poster 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

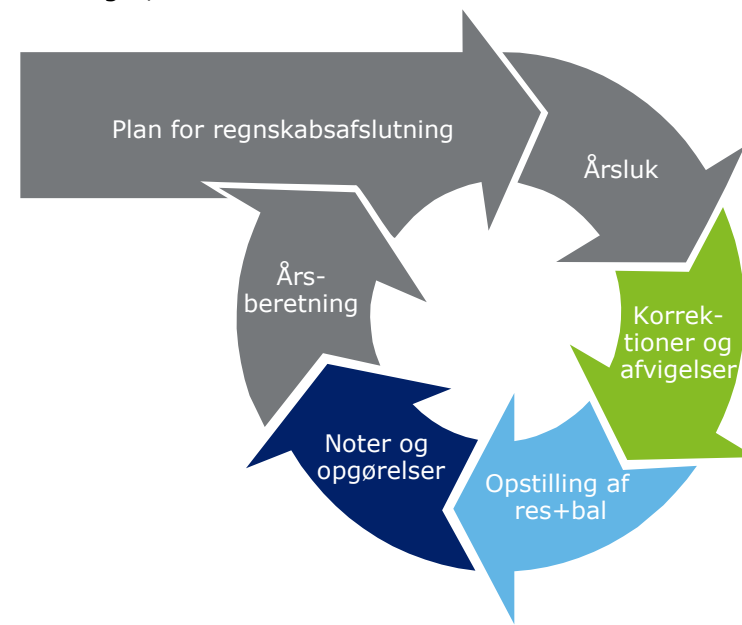
Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i denne er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision, samt at den opfylder alle relevante krav til årsregnskabet. Gennemlæsningen har ikke givet anledning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

I forbindelse med revisionen har vi konstateret mindre 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 oplysning af en række forhold og konstateringer, som det er vigtigt at have in mente ved gennemlæsning og gennemgang af årsregnskabet

Status på årets igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at igangværende projekter ikke forløber som planlagt og dermed medfører ikke forudsete økonomiske forpligtelser.

Vi har i forbindelse med vores revision gennemgået større igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter med henblik på at få et overblik over den tilhørende økonomi samt, om der er særlige faktorer, vi skal være opmærksomme på.

Ledelsen har ikke væsentlige bemærkninger til de enkelte projekter i forhold til økonomi, tid og kvalitet.

Vi gør opmærksom på, at vi under vores revision ikke har foretaget revision af disse projekter, da der først afgives erklæring ved afslutning af projekterne.

Igangværende projekter og istandsættelsesprojekter

I forbindelse med statusrevisionen har vi indhentet og gennemgået økonomien på de største igangværende byggerier og istandsættelsesprojekter, som ledelsen har oplyst have i år:

Ledelsens vurdering						
Byggeri	Afholdt pr. 31.12	Budget	Økonomi	Tid	Kvalitet	Bemærkninger
Journalist Højskolen, afdeling 51	172 mio. kr.	418 mio. kr.	●	●	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Storbylandsby II, afdeling 53	40 mio. kr.	53 mio. kr.	●	●	●	Ingen væsentlige bemærkninger.
Tryghedsrenovering	311 mio.kr.	340 mio. kr.	●	●	●	Ingen væsentlige bemærkninger.

Vi har påset, at der foreligger godkendelse på Skema A, B og/eller øvrige tilsagn. Endvidere har vi gennemgået budgettal samt økonomien pr. 31/12.2021.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

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. De anvendte advokater er følgende:

- CLEMENS Advokatfirma
- Holst Advokatfirma
- Kromann Reumert
- Horten Advokatpartnerselskab

Vi finder kun 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. 31.12.2021 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.

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

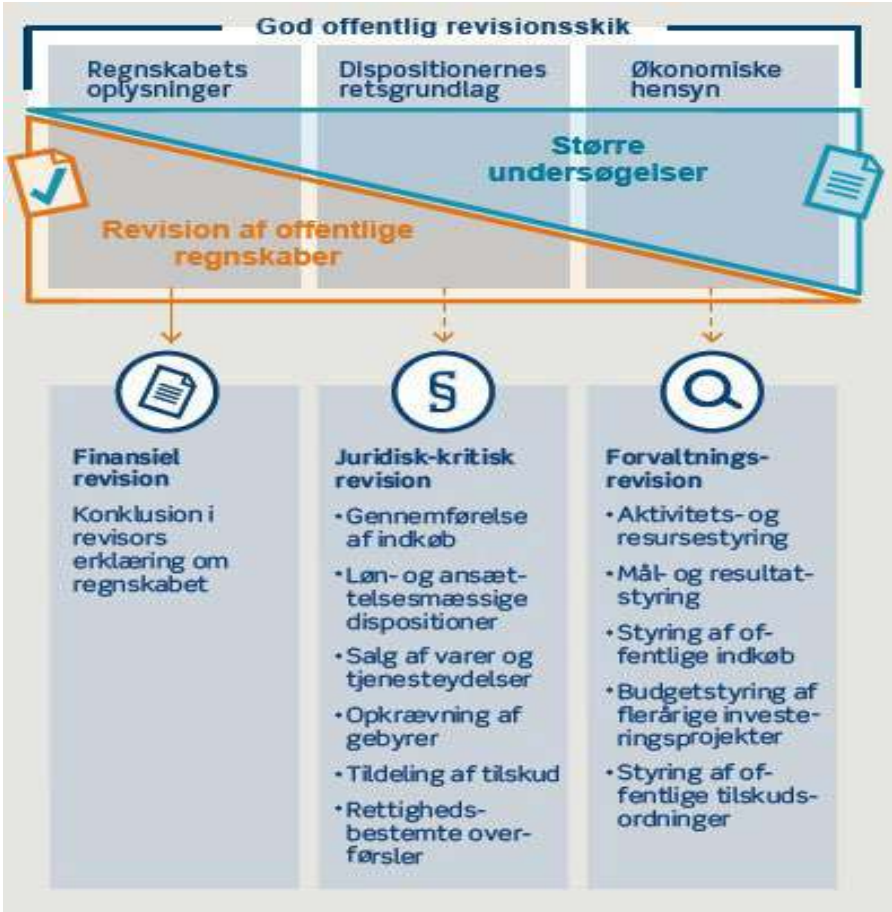
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Revision af almennyttige boligforeninger 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 boligorganisationer 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:

	Tidspunkt for gennemgang		
Relevant plantema/emne	Tidligere år	I år	Efterfølgende år
Gennemførelse af indkøb (SOR 6) og styring af indkøb (SOR 7)	2020		2022
- Godkendelsesprocedurer		x	
- Udbud	2020		2022
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner (SOR 6)	2020		2022
- Lønindberetning		x	
- Løn til ledelse		x	
Aktivitets- og ressourcestyring			2022
- Notat om forvaltningsrevision	N/A, se slide 57		
- Egenkontrol	N/A, se slide 57		
Mål- og resultatstyring (SOR 7)			2022
- Økonomistyring	N/A, se slide 57		
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter (SOR 7)	2020		2022
- Risikovurdering af større byggesager	2020		2022
Almen lovgivning (SOR 6 og 7)			
- Bidrag til arbejdskapital og dispositionsfond	2020	x	2024
- Tilskud og udlån fra dispositionsfond	2020	x	2023
- Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2020	x	2022
- Tildeling af ungdomsboliger og familieboliger	2020	x	2022
- Indeksregulering af indskud	2020	x	2022



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Hovedselskabets udlån til afdelinger via mellemregninger – steget 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.

Udlån til afdelinger

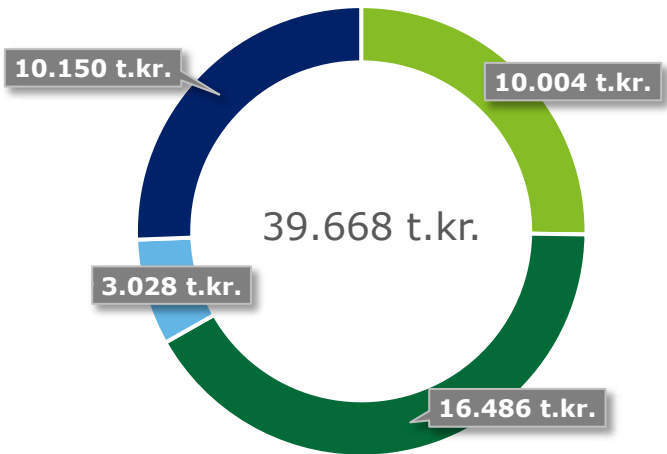
Hovedforeningen har ydet lån til afdelinger pr. 31.12.2021 for 39.680 t.kr. (2020: 33.715 t.kr.). Lånene udgøres udelukkende af mellemfinansiering.

I forbindelse med revisionen har vi konstateret, at disse udlån ikke er bundet på dispositionsfonden, hvorfor vi har bedt ledelsen årssagsforklare 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.

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



- 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 underskud

Risiko afdækket ved revisionen

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 huslejereduktion).

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 2021	Opsamlet resultat 31.12.2021
Afd. 80, Jægergårdsvej	(49)	(31)
Afd. 81, Hovedgaden	(35)	(54)
Afd. 86, Søkildevvej	(26)	(43)

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

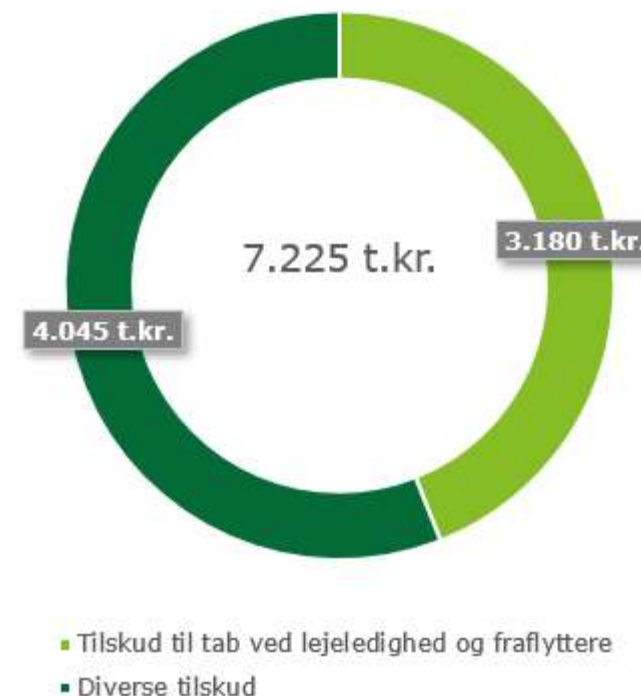
Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i år ydet tilskud for i alt 7.225 t.kr. mod 13.481 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.



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 2023 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.

Juridisk kritisk revision

Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser (fortsat)

Vi har sammenholdt Østjysk Bolig med 20 lignende organisationer ved hjælp af tvillingeværktøjet for konto 115, 116, 120 og 401

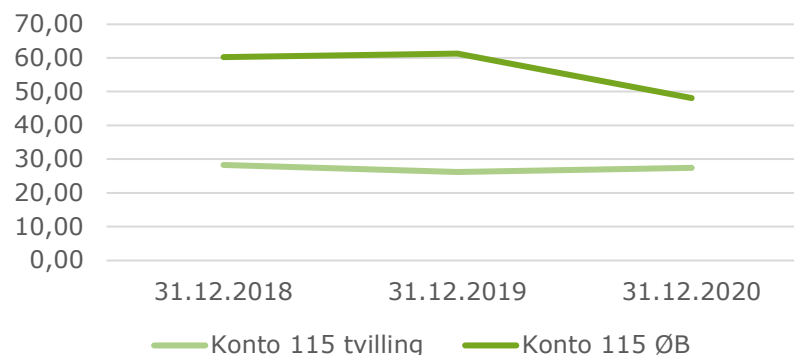
Grafer

De 4 grafer til højre illustrerer det årlige forbrug pr. kvadratmeter til almindelig vedligeholdelse (konto 115) sammenlignet med 20 tilsvarende bolig-organisationer samt de årlige henlæggelser pr. kvadratmeter (konto 120), det årlige forbrug af henlæggelse (konto 116) og opsamlede henlæggelse pr. kvadratmeter (konto 401).

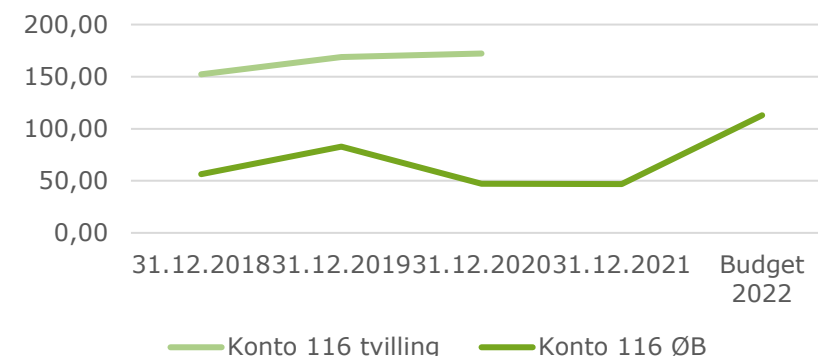
Granskning

Med henblik på at undgå pludselige lejestigninger ved større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder skal boligorganisationen foretage henlæggelser i fornødent omfang til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne. Den eksterne granskning af vedligeholdelsesplanerne skal afdække, om der er henlagt tilstrækkelige midler til vedligeholdelse.

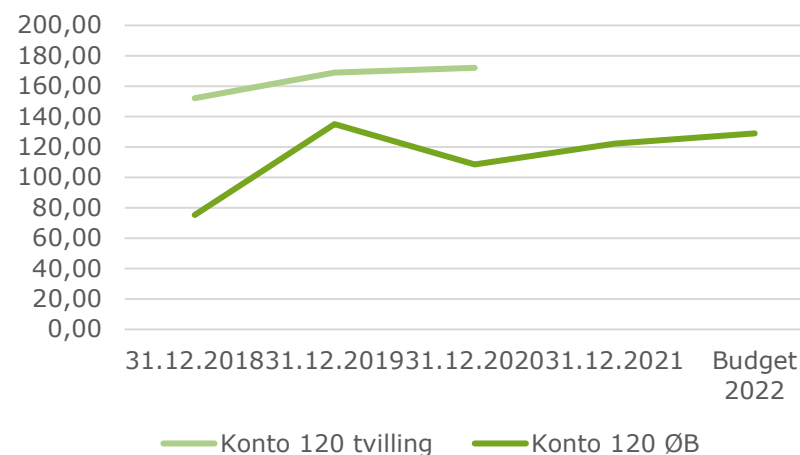
Almindelig vedligeholdelse (115)



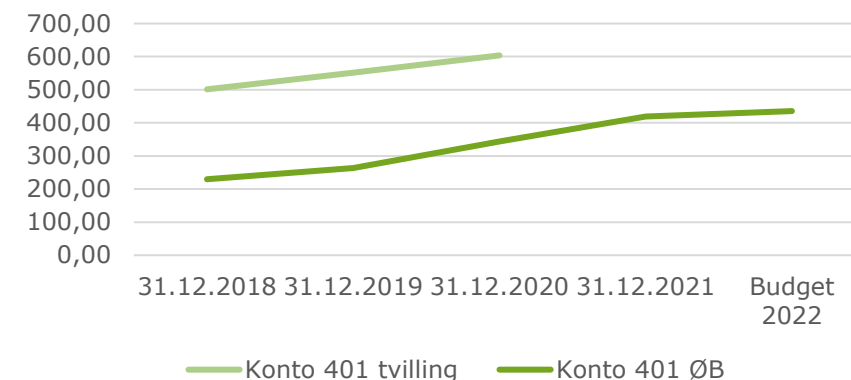
Forbrug af henlæggelser (116)



Årets henlæggelser (120)



Opsamlet henlæggelser (401)



Personaleforhold

Uddybende oplysninger om centrale forhold for revisionen

Risiko
Er der risiko for, at der udbetales for højt løn til boligforeningens medarbejdere?

Observationer
Vi har ingen væsentlige observationer om udviklingen i lønningerne samt fordelingen heraf.

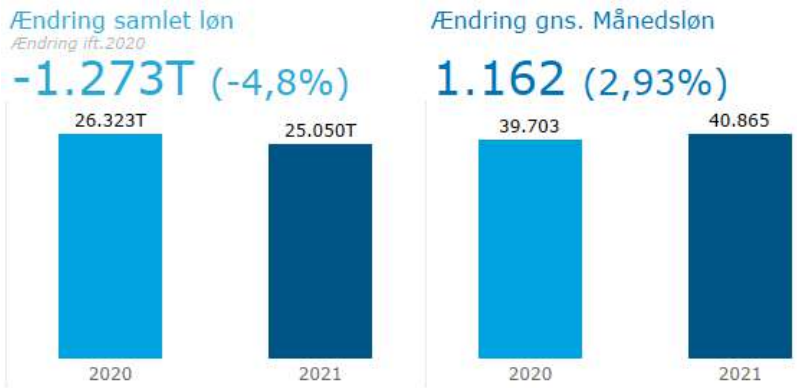
Konklusion
Vi har drøftet udviklingen i lønningerne med boligforeningens ledelse. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger, da der ikke forekommer usædvanlige udsving i lønningerne.

Vores revisionsmæssige reaktion og væsentlige observationer

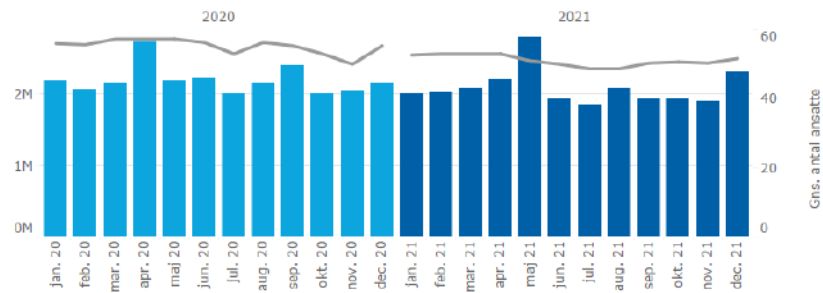
Vi har i forbindelse med vores revision indhentet boligforeningens indberetning til eIndkomst, hvilket har gjort det muligt for os at lave en analyse af boligforeningens lønomkostninger, pension og tillæg. Dette har gjort det muligt at inddеле personaleomkostninger i subpopulationer og risikorette revisionen.

Fordeling af lønomkostning

Den samlede løn er faldet ift. 2020 og udgør 25.050 t.kr. mod 26.323 t.kr. Faldet kan primært henføres til færre ansatte.



Fordelingen af selskabets lønomkostning ligger stabilt henover perioderne med undtagelse af april, hvor der sker udbetaling af ferietillæg.



Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Lønomkostninger til Lejerbo

Lønnen til den nuværende direktion og bestyrelse er afstemt til underliggende fakturaer uden bemærkninger. Det er påsat, at der foreligger godkendelse på lønniveauet fra Tilsynet.

Disse lønninger er ikke medtaget i de foregående grafer, da de faktureres direkte fra Lejerbo.

Personaleforhold

Indsigt i medarbejdersammensætning

Risiko

Er der risiko for, at der sker stor udskiftning i medarbejdersammensætningen, som medvirker til, at etablerede forretningsgange og kontroller ikke kan opretholdes?

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer til udviklingen i medarbejdersammensætningen.

Konklusion

Vi har drøftet udviklingen med boligforeningens ledelse. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

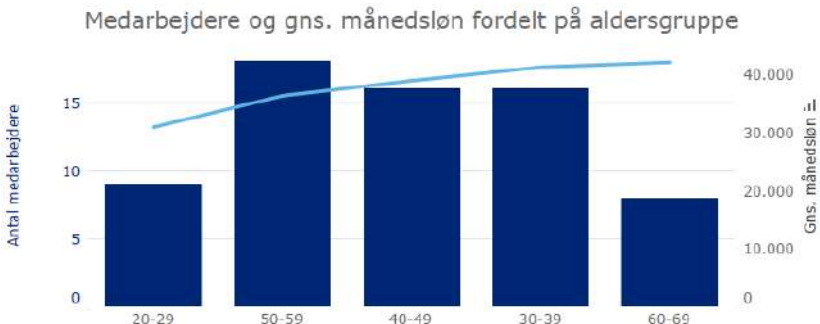
Medarbejdernes fordeling ud fra alder og månedsløn

Boligforeningens medarbejderstab består af 62 medarbejdere ved regnskabsårets afslutning, som er et fald på 11 sammenlignet med sidste regnskabsår. Der er 33 kvindelige medarbejdere og 29 mænd



Den gennemsnitlige alder for boligforeningens medarbejdere er 46 år, hvilket er en stigning i gennemsnitsalderen på 1,7 år i forhold til sidste regnskabsår.

Aldersfordelingen på boligforeningens medarbejdere er illustreret i følgende graf.



Medarbejdernes fordeling ud fra alder og månedsløn

Boligforeningen har en fastholdelsesrate på 68,49%. Dvs. hvor stor en andel af de medarbejdere, der var ansat i begyndelsen af regnskabsåret, som også er ansat ved årsskiftet.

Boligforeningens udskiftningsrate er på 19% mod 22% i sidste år. Dvs. at 19% af medarbejderne har forladt boligforeningen det seneste år.



Underskriftsside

Fremlagt på organisationsbestyrelsesmødet den 11. maj 2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aarhus, 11. maj 2022

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Mølkjær

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:94857967

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-05-17 13:24:48 UTC

NEM ID 

Palle Adamsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-765918624783

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:30:17 UTC

NEM ID 

Henrik Christian Ricken

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-508361582520

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:36:55 UTC

NEM ID 

Lars Jørgen Viskum Madsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-024955380229

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-17 13:40:37 UTC

NEM ID 

Mette Møllerhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-018133879669

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-05-17 14:52:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z64IW-QED3P-NV6TT-ZEAKY-JD5KL-UOYFI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

ØSTJYSK BOLIGADMINISTRATION

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for boligorganisationen med tilhørende afdeling 1-90 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

BOLIGORGANISATIONEN		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
Navn:	Østjysk Boligadministration	Navn:	Aarhus Kommune
Adresse:	Søren Frichs Vej 25 8000 Aarhus C	Adresse:	Rådhuset, Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon:	86 15 66 88	Telefon:	89 40 20 00

	BOLIGORGANISATIONEN	Note:	Ja	Nej
1	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			X
2	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X
3	Er der foretaget opskrivning på aktiver			X
4	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
4a	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?			X
4b	Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?			X
4c	Løbende retssager?	1.	X	
4d	Pantsætninger, kautions- og garantforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?			X
4e	Andre forhold?			X
5	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	2.	X	
6	Er forfaldne ydelser betalt for sent?			X
7	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet, anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			X
8	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			X
	AFDELINGERNE	Note	Ja	Nej
9	Er der afdelinger:			
9a	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			X
9b	Med underskudssaldi og /eller underfinansiering?	3.	X	
10	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder	4.	X	
11	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?	5.	X	
b	Løbende retssager?	6.	X	
c	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?	7.	X	
d	Aktiverede projekteringsudgifter?			X
e	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?			X
f	Andre forhold?			X
12	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
12a	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	8.	X	
12b	Istandsættelse ved fraflytning?			X
12c	Tab ved fraflytning?			X
13	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X

NOTE 1. SPM. 4c Løbende retssager

I forbindelse bortvisning af direktøren i oktober 2020, og efterfølgende politiundersøgelse, forventes der opstart af erstatningssag i 2022. Samlet udgift anslået til: 15 – 20 mill.

NOTE 2. SPM. 5 Dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed

10 afdelinger har haft tab som følge af lejeledighed.

NOTE 3. SPM. 9b Underskud og/eller underfinansiering

Flere afdelinger har underskud og/eller underfinansiering, som afvikles efter de gældende regler.

NOTE 4. SPM. 10 Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder

Der har i flere ungdomsboligafdeling i 2020 været udlejningsvanskeligheder pga. Covid-19, da udvekslingsstuderende tog hjem eller ikke kom til Danmark. Der har i flere ungdomsboligafdeling i 2021 været udlejningsvanskeligheder.

NOTE 5. SPM. 11a Investeringer i ubebyggede grunde

Der er investeret i grund på Bjørnholmsalle i Viby, hvor projektet er uafklaret.

NOTE 6. SPM. 11b Løbende retsager

Afdeling 21 har sag om vandskade tilbage fra 2014.

NOTE 7. SPM. 11c Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse

Storbylandsby II overskrider anskaffelsessummen efter totalentreprenøren gik konkurs.

NOTE 8. SPM. 12a Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

I afdelinger hvor der i forbindelse med indarbejdelse af kloakseparering i PPV-skemaet ikke er nok midler, vil der skulle findes en løsning i samarbejde med kommunen.

ØSTJYSK BOLIGADMINISTRATION

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for boligorganisationen med tilhørende afdeling 1-90 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

DIREKTØRENS PÅTEGNING:

Aarhus, den 11. maj 2022

Mariane Toft-Dallgaard
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING:

Aarhus, den 11. maj 2022

Palle Adamsen
Formand

Henrik Ricken
Næstformand

Mette Møllerhøj

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Adamsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-765918624783

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:30:17 UTC

NEM ID 

Mariane Toft-Dallgaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-445987488225

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-05-17 13:36:33 UTC

NEM ID 

Henrik Christian Ricken

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-508361582520

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 13:36:55 UTC

NEM ID 

Mette Møllerhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-018133879669

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-05-17 14:52:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X4E2L-EDE85-ZONPY-UQPZ-GKAUI-JYBA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Østjysk Bolig

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Østjysk Bolig for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Det udførte arbejde

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 11.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne18495

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Mølkjær

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:94857967

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-05-17 13:24:48 UTC

NEM ID 

Lars Jørgen Viskum Madsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-024955380229

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-17 13:40:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VKMHH-HY78B-ONV3H-Q00E2-DZ7CO-D5NH2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Forslag om at sætte helhedsplanen for Bispehaven, afdeling 6 i bero.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen for afdeling 6 i Østjysk Bolig foreslår *at sætte helhedsplanen for Bispehaven i bero med øjeblikkelig virkning.*

Der findes en række argumenter for dette forslag som samlet set gør det uhensigtsmæssigt og direkte skadeligt at rive boliger ned i Bispehaven. Disse kan opsummeres i to overordnede hensyn; et humanitært og et miljø- og klimamæssig hensyn.

Det humanitære hensyn

Folketinget har 28. april 2022 vedtaget en lovhjemmel, der gør det muligt, at ukrainske flygtninge kan bo i udsatte boligområder¹. Der er dermed ikke nogen juridisk hindring for at disse mennesker skal hjælpes til en god bolig i en nyrenoveret boligblok.

Afdelingsbestyrelsen, lokalsamfundet repræsenteret ved Hasle Fællesråd og Hasle Kirke samt ungdomsuddannelser repræsenteret ved Aarhus Gymnasium Tilst, Aarhus Tech er enige om at lave en koordineret indsats, som det fremgår af et fælles debatindlæg i Århus Stiftstidende fra Berit Schelde Christensen, sognepræst i Hasle Kirke, Marie Kongskov, rektor på Aarhus Gymnasium i Tilst, Klaus Bendixen, formand for Hasle Fællesråd, og Alex Young Pedersen, afdelingsformand i Bispehaven.²

Endvidere har beboerne ved et infomøde d. 13. marts 2022 ytreret deres vilje til at bidrage med hjælp som kan mønstreres lokalt.

Hertil kommer at der i Bispehaven, som øvrige udsatte områder findes en boligsocial indsats der ifølge chefanalytiker i VIVE, Gunvor Christensen, har stor erfaring med de tunge problemer og traumer, som kan komme flygtningene til gode. I et indlæg i Altinget udtaler hun blandt andet: "Kommunale og boligsociale aktører i udsatte

¹ Nielsen, R. M. (2022, april 28). Nu kan tomme almene boliger anvises til ukrainske flygtninge. *Boligen*. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/april/nu-kan-tomme-almene-boliger-anvises-til-ukrainske-flygtninge/>

² Christensen, B. S., Kongskov, M., Bendixen, K., & Pedersen, A. Y. (2022, marts 26). Frustration i Hasle: Ukrainske flygtninge indkvarteres i nedlagt demenscenter, selvom vi har bedre alternativer. *Århus Stiftstidende*. <https://stiften.dk/artikel/frustration-i-hasle-ukrainske-flygtninge-indkvarteres-i-nedlagt-demenscenter-selvom-vi-har-bedre-alternativer>

boligområder er vant til at lave opsøgende arbejde. De arbejder med at skabe relationer og opbygge tillid. Ukrainske flygtninge har brug for hjælp til at manøvrere med folkeskolens Aula, forstå forventningerne til et forældresamarbejde, vælge fritidsaktiviteter, uddannelse, beskæftigelse og meget andet. Fra de boligsociale helhedsplaner står aktører klar til at kunne hjælpe.”³

Der er derfor stor sandsynlighed for at de ukrainske flygtninge kan få den bedst mulige hjælp og modtagelse i Bispehaven.

Der er også et humanitært hensyn at tage de eksisterende beboere, som føler stor frustration og utryghed ved at skulle flytte fra deres bolig. Her er tale om et overgreb i det stille, som andre mennesker påfører beboerne. Hvis man er i tvivl om de umenneskelige konsekvenser kan man følge med i den artikelserie som Jyllands-Posten udgiver. Her kan man blandt andet læse om 81-årige Hannelore Fuhr som bor i Bispehaven som udtaler: “Da jeg fik at vide, at vi skal ud af lejligheden, fik jeg så højt blodsukker, at jeg faldt og besvimede hele tiden, og jeg havde ikke haft højt blodsukker før”. Hun og sønnen kan ikke forestille sig, hvordan de skal klare flytningen. Artiklen afslutter med “...Nu bliver jeg smidt ud, tvangsdeporteret fra mit hjem, hvor jeg har boet siden 1982. Mit hjerte ryster.”⁴

Den seneste rapport fra VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd⁵ konkluderer blandt andet, at der ikke er belæg for at sige, at trygheden og trivslen samlet set er konsekvent lavere i ghettoområderne når man sammenligner med alle andre boligområdet. Faktisk er variationen i svarene større indenfor boligområderne end imellem boligområder.

Mange er glade for at bo i Bispehaven og vil gerne blive boende. Dem bør man også tage hensyn til.

³ Christensen, G. (2022, maj). Vive: Indkvartering af flygtninge skaber nye udfordringer i udsatte boligområder. *Altinget: By og Bolig*. <https://www.alinget.dk/by/artikel/vive-udsatte-boligomraader-er-rustede-til-ukrainske-flygtninge-spoergsmaalet-er-hvad-det-betyder-for-ghettolisterne>

⁴ Hvid, J., & Mikkelsen, E. L. (2022, maj). 81-årig efter 38 år i »hård ghetto« med bander og store renoveringer: Det værste er en dom om ikke at passe ind. *Jyllands-Posten*. https://jyllands-posten.dk/jpaarhus/aarhus/ECE13651696/81aarig-efter-38-aar-i-haard-ghetto-med-bander-og-store-renoveringer-det-vaerste-er-en-dom-om-ikke-at-passe-ind/?fbclid=IwAR0yRfa4Julj3f0SiW1q2gAU153CVCnt3Lzhbm9Jqwy0rAP9ba_CEXXUsQs

⁵ Christensen, G., Christensen, M. L., Mehlsen, L., Enemark, M. H., & Jakobsen, V. (2019). *Tryghed og trivsel i udsatte områder. Evaluering af Landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2015-18-midlerne*. VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

Det miljø- og klimamæssige hensyn

Det er ekstremt klimabelastende at rive eksisterende boliger ned. Cementproduktion anslås at bidrage til cirka 8 procent af verdens totale CO₂-udledning. Ifølge forskning publiceret i *Nature*⁶ og *Proceedings of the National Academy of Sciences*⁷ er produktion af cement den største enkeltstående udleder af CO₂ blandt alt industriel aktivitet.

Det er mere klimavenligt at renovere og omstille den eksisterende boligmasse end at rive ned og bygge nyt. Partner i tegnestuen Vandkunsten, Søren Nielsen, som har udført livscyklusanalyse (LCA) som sammenligner klimabelastningen ved henholdsvis nedrivning og renovering, udtaler i en artikel i magasinet *Bymonitor*: “Man skulle bygge dobbelt så klimavenligt, som vi kan i dag, hvis CO₂-regnskabet skulle gå op. Selv ikke hvis de nye boliger blev bygget i halm, ville klimaregnskabet gå op ved at bygge nyt.”⁸. Han bakkes op af Morten Birkved, der er professor på Institut for Kemi-, Bio- og Miljøteknologi på Syddansk Universitet og specialiseret i livscyklusvurderinger, som henviser til samme resultat i en rapport fra 2015 af Statens Byggeforskningsinstitut.⁹ Søren Nielsen slår til lyd for at få indført en praksis i byggesager, “... hvor man aldrig tager den slags beslutninger uden at have regnet på klimakonsekvenserne. Det er ganske enkelt for billigt at føre den slags politik. Men hvis man fastholder nedrivningspolitikken, så bør man opføre erstatningsboligerne efter de mest radikale bæredygtighedsprincipper. Ellers er det helt umuligt at forsvare klimamæssigt.”¹⁰

Det er enormt dyrt at rive boligerne ned. Østjysk Bolig har i sin opgørelse budgettet med ca. 83,7 mio. kr. for nedrivninger alene, hertil kommer ca. 37,7 mio. kr. til genhusning og dækning af lejetab. Samlet set er regningen for hele helhedsplanen ca. 424,5 mio. kr. Ressourcerne kunne anvendes bedre. I stedet for at bruge Landsbyggefondens midler til nedrivning og omdannelser kunne de penge, som alle almene lejere i dag indbetaler til Landsbyggefonden via deres husleje, gå til at energirenovere og omstille store dele af den almene boligsektor til gavn for klimaet og beboernes varme- og elregning.

⁶ Editorial. (2021). Concrete needs to lose its colossal carbon footprint. *Nature*, 597(7878), 593–594. <https://doi.org/10.1038/d41586-021-02612-5>

⁷ Ellis, L. D., Badel, A. F., Chiang, M. L., Park, R. J.-Y., & Chiang, Y.-M. (2020). Toward electrochemical synthesis of cement—An electrolyzer-based process for decarbonating CaCO₃ while producing useful gas streams. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 117(23), 12584–12591. <https://doi.org/10.1073/pnas.1821673116>

⁸ Kraul, M. (2019, august 8). Vandkunsten: Ghettonedrivninger er op til 300 procent mere klimabelastende end renoveringer. *Byrummonitor*. <https://byrummonitor.dk/Nyheder/art7291295/Ghettonedrivninger-er-op-til-300-procent-mere-klimabelastende-end-renoveringer>

⁹ Ramussen, F. N., & Birgisdóttir, H. (2015). Livscyklusvurdering af større bygningsrenoveringer. *Statens Byggeforskningsinstitut*.

¹⁰ Op.cit.

Hertil kommer en væsentlig risiko for budgetoverskridelser som følger af stigende priser på blandt andet byggematerialer. En rundspørge hos samtlige almene boligorganisationer med projekterede nye almene boliger foretaget af Danmarks Almene Boliger (BL) har vist at næsten 75% af al det almene nybyggeri var enten opgivet eller sat på pause på grund af de høje priser på byggematerialer.¹¹

Solveig Råberg Tingey, der er viceadministrerende direktør i BL – Danmarks Almene Boliger udtaler i forbindelse med vedtagelsen af særloven om muligheden for husning af ukrainske flygtninge, at det er en god ide for områder som Bispehaven at gøre boliger klar til flygtninge: ”I de boligområder, som allerede er underlagt en udviklingsplan, er der ikke noget at miste”. Eller som der blev argumenteret for i et nyligt debatindlæg ved afdelingsbestyrelsesformand i Bispehaven: “Det er ikke altid, at ekstraordinære situationer kræver ekstraordinære handlinger. Nogle gange er sund fornuft tilstrækkeligt”.¹²

Med andre ord: Der er gode argumenter for at bibeholde eksisterende boliger og sætte helhedsplanen for Bispehaven i bero. Der er meget at vinde.

¹¹ Toxværd, H., & Adamsen, P. (2022, april 27). BL og LLO: Drømmen om “den blandede by” står til at bryde. *Altinget*. <https://www.altinget.dk/by/artikel/boligorganisationer-droemmen-om-den-blandede-by-er-aflyst>

¹² Pedersen, A. Y. (2022, april 22). Sådan slår vi tre fluer med ét smæk: Find boliger til ukrainerne, spar penge og skån klimaet—På én gang. *Århus Stiftstidende*. <https://stiften.dk/artikel/s%C3%A5dan-sl%C3%A5r-vi-tre-fluer-med-et-sm%C3%A6k-find-boliger-til-ukrainerne-spar-penge-og-sk%C3%A5n-klimaet-p%C3%A5-en-gang>