



4. september 2025
Side 1 af 10

Redegørelse Styringsdialog 2025 DOMI Bolig

11-09-2019 10:30

Dato: 3. september 2025
Tid: 9:00 – 10:30
Sted: Blixens mødelokale Y2-183
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Herdis Larsen
Direktør Preben Jacobsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 02

Sag: GEO-2025-003121
Dokumentnummer:
15078657

Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

Årsregnskab for 2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2025 vurderet behov for aftaler mellem DOMI Bolig og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.



Den årlige redegørelse er et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

4. september 2025
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden:

- 1. Byggesager**
 - Nybyggeri
 - Renoveringer
- 2. Økonomi, drift og administration**
- 3. Udlejningssituationen**
 - Fortrin for børnefamilier
- 4. Henlæggelser**
 - Status på ekstern granskning
- 5. Effektivisering**
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb
- 7. Evt.**

Obs. Under punktet om effektivisering vil der bl.a. være fokus på:

- Konto 114: Renholdelse. Servicecentre - har de medført besparelser?
- Konto 112.1: Administrationsbidrag. Fastsættelse af administrationsbidrag



Referat

4. september 2025
Side 3 af 10

1. Byggesager

Nybyggeri

Tranbjerggårdsvej, Mårslet

- Lokalplan er vedtaget.
- I 2021 er der underskrevet betinget aftale om opførelse af 5.620 m² almene familieboliger.
- Forventet byggestart ultimo 2026.

Holmskovvej, Kornbyen

- Der er godkendt skema A.

Tunø, Odder Kommune

- I 2023 er der underskrevet købsaftale og lokalplan om opførelse af 8 almene familieboliger frem mod 2025 med særlig støtte til mindre øsamfund. Opført som rent træbyggeri med støbt fundament.
- Der er godkendt skema B.
- Boligerne opføres med særskilt driftsstøtte.
- Forventet indflytning ultimo 2025.

Hundslund Kro, Odder Kommune

- Ombygning af den gamle Hundslund kro til 8 familieboliger.
- Forventet byggestart ultimo 2024.
- Forventet indflytning ultimo 2025

Trævarefabrikken, Dampmøllevej, Malling

- Lokalplanens høringsfase overstået. Der pågår dog fortsat dialog med Aarhus Kommune om lokalplan.
- Indgået aftale om en andel på 52,5 % almene boliger.
- Delegeret bygherremodel.
- Det er godkendt skema A.

Solbjerg Hedevej (Solbjerg Nord), Solbjerg

- Byggeri forudsætter indgåelse af en bindende aftale om køb af byggeret til almene boliger.
- Skema A er godkendt. Der opføres forventeligt 4.500 m²

Solbjerg Syd, Solbjerg

- Lokalplan under udarbejdelse.
- Der forventes ca. 8.000 - 9.000 m² almene boliger.



4. september 2025
Side 4 af 10

Projekter i pipeline

Det økologiske bysamfund, Odder Kommune.

- Forventes færdig lokalplan ultimo 2026
- Forventet byggeri af 110 almene boliger

Desuden ses der på køb af en mindre grund i Odder Kommune der foretages i forbindelse med mageskifte mellem Odder Kommune og Banedammark.

DOMI har et boligpolitisk mål om etablering af i alt 2.900 boliger. Med igangværende nybyggerier og projekter i pipeline er der fortsat et stykke til realisering af dette mål.

Renovering

Afd. 7, Parkvej og Kildegårdsparken, Odder Kommune

- Der har tidligere været arbejdet med og opnået støtte til en LBF-renovering, men efter genudbud af opgaven valgte afdelingsbestyrelsen at stemme nej til en realisering af renoveringsplanen. Den fravalgte LBF-støtte skyldes delvist frygt for fund af asbest i jorden.
- Grundet overskridelse af den økonomiske ramme, er der risiko for væsentligt forhøjede huslejer fra ca. 850 kr./m² til potentielt 1.200 kr./m². Der er igangsat en udstøttet renovering finansieret af de opsavede henlæggelser samt et løbende tilskud fra dispositionsfonden (svarende til driftsstøtten i en LBF-sag). Sidstnævnte kan mindske risikoen for forhøjede huslejestigninger i afdelingen, men indebærer samtidig en mindre omfattende renovering.
- Odder Kommune har godkendt kommunal garanti.
- Det påregnes støtte fra dispositionsfonden til renoveringen i samme omfang som ved en Landsbyggefondsstøttet renovering.

Afd. 9, Nørregade, Odder Kommune

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad og tekniske installationer har fuldført projekteringsfase.
- Den fysiske renovering er igangsat.
- Renovering forventet afsluttet medio maj 2025
- Grundet jordforurening har organisationsbestyrelsen godkendt merudgift på 7 mio. kr. Merudgiften afholdes i regnskab 2025.

Afd. 33, Nyvej og Smedegårds Allé, Malling

- Der er primo 2022 givet tilsagn til renoveringsstøtte i 2023.



- Renoveringen omfatter en planlagt sokkelrenovering, samt en for-tætning. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for bebyggelsen. Ny lokalplanproces igangsat i 2022, der forventes afsluttet i ultimo 2026.
- Den fysiske renovering forventes igangsat medio 2028.

4. september 2025
Side 5 af 10

Afd. 35/935, Stenhøjgårdsvej, Malling

- Byggeriet er færdigt og fuldt udlejet.
- Mellemværende med konkursboet er afsluttet, og byggeregnskab forventes afsluttet ultimo 2024
- Som følge af konkurs hos totalentreprenør i april 2022, er der realiseret en overskridelse af rammebeløbet. Aarhus Kommune og LBF er orienteret løbende.
- P.t. forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med plus 30 mio. kr.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

	<i>Regnskab 2024</i>	<i>Regnskab 2023</i>	<i>Regnskab 2022</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	18.361	30.329	26.705	26.200	23.329	20.878
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	13.202	11.861	10.928	11.983	11.311	10.932

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	44.132	51.905	46.716	44.543	42.362	39.216
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	34.496.116	30.139.786
Dispositionsfond (kr.)	66.257.912	41.918.036

Årets resultat viser et overskud på 3,404 mio. kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt merindtægter for byggesags-honorar i forbindelse med nybyggeri, samt kursgevinster og renteindtægter. Arbejdskapitalens likvide del er 13.202 kr. pr. lejemålsenhed og betydeligt højere end benchmark (2.161 kr. pr. lejemålsenhed).



4. september 2025
Side 6 af 10

For dispositionsfond og arbejdskapital samlet set har der været et fald på ca. 15,3 mio. kr. Faldet skyldes byggeregnskabet for afd. 35/935, hvor dispositionsfonden har bidraget med ca. 29 mio. kr. Der har derfor været en afgang fra dispositionsfonden på ca. 18,5 mio. kr. i 2024. Afgangen i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 25,9 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del er 18.361 kr. pr. lejemålsenhed og ligger væsentligt over benchmark (7.057 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,59 mio. kr. – rentetilskrivning.
- 26,95 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån.
- 2 mio. kr. – pligtmæssige bidrag.

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0 kr. – ydelsesstøtte afd.
- 31,8 mio. kr. – tilskud mv.
- 368 t.kr. – fraflytning/lejetab.
- 18,9 mio. kr. – indbetalinger til LBF.

DOMI har udarbejdet en 10-års oversigt for den forventede udvikling i den samlede og disponible dispositionsfond. Revisor konstaterer, at der under de givne forudsætninger er disponible midler i alle år.

Dispositionsfonden er ifølge revisors scenarie over dispositionsfonden marginalt faldende over de kommende år pga. driftsstøtte til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver. Inden for den kommende 5-årige periode er der givet støttetilsagn fra dispositionsfonden til afdelinger, hvor der forventes gennemført LBF-renoveringer, for samlet ca. plus 30 mio. kr. Ifølge scenariet er likvid dispositionsfond stigende igen fra 2028. Det bemærkes at scenariet alene medtager kendte udgifter estimeret lejetab mv. Der er ikke medtaget et beløb til afdækning af risiko på byggesager eftersom sådanne udgifter er vanskelige at estimere realistisk. Risikoen ved de igangværende projekter vurderes imidlertid løbende.

Der er i 2024 ydet tilskud fra dispositionsfonden på ca. 32,6 mio. kr. Tilskuddene er hovedsageligt givet til afd. 35. Foruden dækker tilskuddene af tab ved fraflytninger samt lejeledighed og diverse mindre tilskud. Der er i 2024 ydet lån til afdelinger for ca. 4,8 mio. kr.

Revisor vurderer, at DOMI har en tilstrækkelig stødpude i form af disponible midler i dispositionsfonden.

Revisor bemærker, at tre afdelinger - afd. 2, 35 og 46 - har væsentligt opsamlede underskud. DOMI's ledelse har oplyst, at bestyrelse og administration er i løbende dialog om afdelingerne.



4. september 2025
Side 7 af 10

Korrespondance med LBF

Der foreligger der ingen korrespondance mellem DOMI og LBF om årsregnskab 2024.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Revisor erklærer, at årsberetningen overholder gældende lovgivning, og der er udarbejdet en prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for de forventede effektiviseringer.

Der arbejdes med 4-årige mål for alle afdelinger.

Formueforvaltning

Afkast for 2024 er på 4,3%. DOMI overvejer hvorvidt nye muligheder for investering i aktiebaserede fonde skal udnyttes. De skattemæssige uklarheder er nu ryddet af vejen Jyske Bank vil vejlede organisationsbestyrelsen nærmere herom.

Administrationsbidrag

Regnskabsår	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.835	3.662	3.730	3.724	3.758	3.819
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.083	2.620	3.698	3.698	3.698	3.789

DOMI's administrationsudgifter ligger under benchmark (4.404 kr. pr. lejemålsenhed) og er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Kollektiv råderet

Administrationen har udformet opdaterede principper for den kollektive råderet. Af principperne følger, at afdelingerne skal dække 10-30% af den samlede udgift, og maksimalt 30% af det fastsatte maksimumbeløb. Maksimummet for de forskellige enheder fastsættes til 70 t.kr. for køkkener og 100 t.kr. for badeværelser. De nye principper skal godkendes i de enkelte afdelinger før principperne kan træde i kraft. De opdaterede principper er sendt til afstemning ude i afdelingerne.

3. Udlejningssituationen

Tab ved lejeledighed udgør 203 t.kr. i 2024. Tab skyldes primært lejeledighed i afd. 48, Løkkegårdsparken.



4. september 2025
Side 8 af 10

Ledelsen har gjort opmærksom på, at lejeledigheden i Odder og omegn generelt har været stigende over det seneste år. Revisor anbefaler, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed.

DOMI bemærker, at udlejningsvanskeligheder primært kan henføres til afdelinger, der ikke er gået i drift.

Tab ved fraflytning udgør 485 t.kr. Revisor anbefaler, at der fortsat er stort fokus på tab ved fraflytning og boligorganisationens rykkerprocedurer.

Børnefamiliefortrin

DOMI tager spørgsmålet om børnefamiliefortrin til drøftelse i bestyrelsen.

4. Henlæggelser

Det fremgår af spørgeskemaet, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser ved fraflytning i afd. 18, 19, 31, 33 og 41.

DOMI anfører, at afd. 10, 14, 32, 34, 36 og 39 i enkelte år frem mod 2032 har mindre likviditetsproblemer i forbindelse med udførelse af planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Det forventes håndteret dels via øgede henlæggelser og kortvarige lån gennem hovedselskabet.

Ekstern granskning

DOMI bemærker, at granskningen har givet anledningen til enkelte positive efterretninger, såsom kvantiteten af bygningsdele til brug af forbedringsarbejder i afdelingerne.

5. Effektivisering

Det fremgår af styringsrapporten, at DOMI's effektivitet er på 92,2% i 2024 mod 88,5% i 2023, og ligger over regionsgennemsnittet (82,9%). I 2024 er der ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

DOMI har arbejdet med implementering af systemet NTI til at håndtere serviceopgaver. Formålet med implementeringen er dels et ønske fra bestyrelsen om løft af kommunikationen, når beboerne bestiller en serviceopgave. NTI skal ligeledes sikre viden om opgavetyper, antal opgaver og sæsonudsving.



4. september 2025
Side 9 af 10

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Pr. september 2025 er der 5-6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Særligt små afdelinger og ungdomsboligafdelinger er uden afdelingsbestyrelse.

God almen ledelse

DOMI har de seneste år arbejdet intensivt med BL's principper og anbefalinger om god almen ledelse.

DOMI's organisationsbestyrelse udarbejdet og vedtaget retningslinjer for efteruddannelse af de beboervalgte medlemmer, der forpligter organisationsbestyrelsens medlemmer at deltage i relevant efteruddannelse.

Bestyrelsen har desuden gennem de seneste år udarbejdet 30 politikker eller forretningsgange der minimum gennemgås en gang årligt og med revisor hvert andet år.

Der er i samarbejde med BL afholdt strategiseminar for organisationsbestyrelsen.

Politikker og forretningsgange gennemgås hvert år for et serviceeftersyn i samarbejde med revisor.

DOMI har tilknyttet en beboerkonsulent der skal hjælpe med at stimulere fællesskaber og beboeraktiviteter i afdelingerne.

Gaver/fordele – boligorganisationens leverandører

DOMI bemærker, at det ifølge organisationens retningslinjer ikke er tilladt for ansatte at modtage gaver fra organisationens leverandører eller samarbejdspartnere. Det vil dog være tilladt at deltage i arrangementer betalt af boligorganisationens leverandører.

Ydermere bemærker DOMI, at ansatte ikke må benytte boligorganisationens opsparede rabatordninger. Ansatte indkøb over kr. 10.000 kr. ved boligorganisationens leverandører skal godkendes af direktøren.

Forretningsgange og interne kontroller

Revisor vurderer, at der er betryggende og hensigtsmæssige generelle it-kontroller i organisationen.



Revisor bemærker, at der er tildelt to betalingskort til direktøren og bestyrelsesformanden, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl.

4. september 2025
Side 10 af 10

Revisor bemærker, at der foretages dobbeltgodkendelse af omposteringer, hvilket øger risikoen for forkert indregning af omkostninger. Revisor anbefaler, at der fremadrettet indføres faste procedurer for godkendelse af omposteringer.

Revisor henviser til revisors afrapportering fra den løbende revision, der blev fremlagt for organisationsbestyrelsen d. 5. december 2024. Det fremgår heraf, at der i boligorganisationen er risiko for, at der udbetales forkert løn.

Revisor anbefaler, at DOMI selv vurderer, om backupprocedurer er tilstrækkelige til at sikre, at boligorganisationen overholder bogføringslovens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmateriale kan genskabes hvis det går tabt.

Revisor har ingen væsentlige bemærkninger til boligorganisationens IT-kontroller

7. Evt.

Boligorganisationen har i flere år haft fokus på at blive grønnere og mere bæredygtig. I 2022 er DOMI begyndt at udarbejde en bæredygtighedsstrategi, som involverer ledelsen, organisationsbestyrelsen, medarbejdere og grupper af beboere. Bæredygtighedsstrategien vil blive videreført i de kommende år.