



24. november 2021
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2021 DOMI Bolig

Dato: 30. september 2021
Tid: 15:00-16:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Herdis Larsen
Direktør Preben Jacobsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Claus Michael Krogh
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

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

Sag: 21/043621-16
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

DOMI Bolig har løbende fokus på effektivisering og grøn drift. Som en del af den løbende digitalisering og effektivisering er der bl.a. implementeret digitalt syn ved ind- og udflytning.

Årsregnskab for 2020 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 2021 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.



24. november 2021
Side 2 af 8

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Driftsbekendtgørelsens §73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status
- Konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Byggesager

- Nybyggeri



- Renoveringer

24. november 2021
Side 3 af 8

6. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejermåls- enhed</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	23.329	20.878	18.789	17.755	14.861	10.986
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. lejemål	11.311	10.932	10.956	10.062	9.835	9.076

Egenkapital kr. pr. lejermål	42.362	39.216	37.330	35.525	32.919	27.934
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	28.490.691	24.296.014
Dispositionsfond (kr.)	60.114.902	50.111.156

Årets resultat viser et overskud på 911.t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens likvide del er betydeligt højere end benchmark (2.589 kr. pr. lejermålsenhed).

Der er en stor stigning i egenkapitalen, som primært skyldes tilførsel fra udamortiserede lån.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2020 brutto været på ca. 1,4 mio. kr. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 5,3 mio. kr., og dispositionsfondens likvide del pr. lejermålsenhed ligger væsentligt over benchmark (7.609 kr. pr. lejermålsenhed).

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



grænsen for, hvornår afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden.

24. november 2021
Side 4 af 8

Dispositionsfonden forventes anvendt til helhedsplaner og andre større reoveringsopgaver.

Revisor bemærker, at der forventes væsentlige tilskud fra dispositionsfonden til afd. 2 og 35 i de kommende år. Udfordringerne med afd. 35 vil i de kommende år belaste organisationens økonomi. Der foreligger nu en plan for afvikling af udlån til afd. 35, hovedsageligt via tilskud fra dispositionsfonden, jf. note til spørgeskemaet.

Revisor gør opmærksom på, at der er en større verserende sag vedrørende Malling Fjernvarme Selskab, hvor advokatudgifterne indeholdes i byggeregnskabet for afd. 35. Foruden dette er der ikke identificeret nogen truende eller verserende sager mod boligorganisationen.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 268 t.kr. – rentetilskrivning
- 25,3 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,8 mio. kr. – tilskud mv.
- 376 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 17,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Der er i 2020 udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger på 376.112 kr.

Revisor bemærker, at der er 18 afdelinger med kontinuerlige overskud. Ledelsen har oplyst, at der er øget fokus på overskuddene i afdelingerne.

Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at den udførte egenkontrol bidrager til at sikre en effektiv, sparsommelig og produktiv drift i boligorganisationen. Det er hensigten, at egenkontrollen skal udbygges yderligere i de kommende år med yderligere mål- og nøgletal.



Det er revisors vurdering, at der er et klart ambitionsniveau med egenkontrollen, og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag. Boligorganisationens egenkontrol udvikles løbende og er fuldt ud på højde med andre boligorganisationer. Egenkontrollen understøtter den økonomiske styring og de effektiviseringstiltag, der arbejdes med. I overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen er der fastsat 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter.

24. november 2021
Side 5 af 8

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2020 forrentet med 0,5% mod 0,07% i 2019. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet med Djurslands Bank som primær bankforbindelse.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regn- skab 2020	Regn- skab 2019	Regn- skab 2018	Regn- skab 2017	Regn- skab 2016	Regn- skab 2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.758	3.819	3.815	3.789	3.754	3.746
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.698	3.789	3.149	3.089	3.242	3.865

DOMI's administrationsudgifter ligger under benchmark (4.160 kr. pr. lejemålsenhed) og er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

2. Vedligeholdelsesplaner

Status

Revisor bemærker, at enkelte af boligorganisationens afdelinger kan have 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.

Det fremgår af spørgeskemaet, at de opsparede henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige til de forventede fremtidige udgifter vedrørende planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.



Efter det oplyste har afd. 36 behov for lånoptagelse til tagudskiftning i 2023.

24. november 2021
Side 6 af 8

Konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Revisor har drøftet ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner med ledelsen, der oplyser, at boligorganisationen er godt forberedt til ekstern granskning. Den omfattende eksterne granskning er igangsat, men endnu ikke færdiggjort.

3. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

I 2019 satte DOMI ekstra fokus på effektivisering og grøn drift. Denne udvikling er fortsat i 2020, og der er udarbejdet en 5 års plan for implementering af robotplæneklippere i relevante afdelinger.

Der har desuden været fokus på digital kommunikation og implementering af digitalt syn ved ind- og udflytning, som har medvirket til en mere effektiv og ensartet arbejdsgang ved synsprocessen.

Det fremgår af styringsrapporten, at DOMI's effektivitet (86,7%) ligger over regionsgennemsnittet (80,4%). I 2020 er der ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

Drøftelse potentialer ift. indkøb og rentable energieffektiviseringer

Der har i årets løb været drøftelser om, hvordan DOMI kan tilgodese ønsker om at etablere ladestander til elbiler. Organisationsbestyrelsen vedtager efter en grundig proces de endelige principper, som i hovedtræk indebærer, at afdelinger med fælles parkering kan ansøge om tilskud til én ladestander, og at DOMI bestemmer placeringen af denne.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.



24. november 2021
Side 7 af 8

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

I det forløbne år har DOMI bl.a. gennemført strategiseminar med fokus på roller og ansvar, lederudviklingsforløb for den daglige ledelse, haft øget fokus på økonomirapporter samt forretningsgange og principper.

DOMI opfordrer desuden bestyrelsen til at deltage i BL's kursus for bestyrelsesmedlemmer, og der afholdes et internt kursus for nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Sagen i Østjysk har konkret afstedkommet en gennemgang af boligorganisationens politikker, forretningsgange mm. Revisor vurderer, at boligorganisationens overordnede interne kontrolmiljø medvirker til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter.

Revisor bemærker, at de tildelte brugerrettigheder i IT-systemet ikke fuldt ud understøtter en effektiv funktionsadskillelse vedrørende ændringer af stamdata på fx kreditorer, dog er dette indført i udgangen af 2020. Boligorganisationens ledelse har taget stilling til disse risici og indført opdagende kontroller på flere områder samt vurderet, at det valgte kontrolmiljø er acceptabelt. Revisor har ikke fundet anledning til at anfægte ledelsens valgte kontrolmiljø, men gør opmærksom på, at manglende funktionsadskillelse forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl.

Revisor bemærker ligesom sidste år, at der er tildelt alene fuldmagter til en række afdelingsbestyrelser i forbindelse med rådighedskonti og udstedt MasterCard og Visa/Dankort til udvalgte medarbejdere, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser. Der er dog i 2020 etableret forretningsgange, der imødegår denne risiko.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Der modtages ingen gaver fra leverandører.

DOMI har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere. Medarbejdere skal orientere ledelsen ved private indkøb på over 10.000 kr. hos leverandører.



24. november 2021

Side 8 af 8

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 7 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det er særligt i ungdoms- og ældreboligafdelinger, der mangler en afdelingsbestyrelse.

5. Byggesager

Nybyggeri

- Køb af grundstykke i Gylling af Odder Kommune. I løbet af 2021 påbegyndes opførelse af 8 almene familieboliger.
- Køb af grundstykke ved Vestermarken/Løkkegårdsvej med henblik på opførelse af 72 almene familieboliger. Forventet start for opførelse primo 2022.

Renoveringer

- Afd. 2 Rørthvej, Odder. 20 rækkehuse, der efter renoveringen fremstår som nye og fremtidssikrede boliger. Arbejdet afsluttes i 2021.
- Afd. 35 Stenhøjgårdsvej, Malling. 61 række- og klyngehuse totalrenoveres og suppleres med yderligere 2 rækkehuse og 32 nye lejligheder.
- Afd. 7 Parkvej og Kildegårdsparken, Odder. Renoveringsplanerne er godkendt hos kommune, Landsbyggefonden og i organisationsbestyrelsen.
- Afd. 9 Nørregade, Odder. Renoveringsplanerne er godkendt hos kommune, Landsbyggefonden og i organisationsbestyrelsen. Arbejderne kan efter planen begynde omkring årsskiftet 2022/23.
- Afd. 33 Smedegårds Allé og Nyvej, Malling. I samarbejde med byggeudvalget i afdelingen er der udarbejdet en plan for renovering samt fortætning, og der forventes besøg fra Landsbyggefonden i løbet af 2021.

DOMI overtager 5 eksisterende boliger i Hundslund. Forventet overtagelse medio 2021.

6. Evt.

Ingen bemærkninger.