



Redegørelse Styringsdialog 2022 DOMI Bolig

14. december 2022
Side 1 af 8

Dato: 5. oktober 2022
Tid: 11:30-13:00
Sted: Blixens mødelokale Y1-183
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Herdis Larsen
Direktør Preben Jacobsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Torsten Kjær Ravn
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026216
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Årsregnskab for 2021 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 2022 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. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, 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.

14. december 2022

Side 2 af 8

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

- Orientering om dialogværktøjet

2. Byggesager

- Status
 - Nybyggeri
 - Renoveringer

3. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling).
- Korrespondance med LBF
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

4. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Nyt design på dv plan
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Generelle IT-kontroller
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

7. Evt.



Referat

14. december 2022

Side 3 af 8

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om det nye dialogværktøj.

2. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 48, Løkkegårdsparken, Odder

- 72 familieboliger
- Forventes afsluttet 1. kvartal 2024

Afd. 49, Rasmus Larsens Vænge, Gylling, Odder

- 8 rækkehuse
- Følger den skitserede tidsplan og er afsluttet

Afd. 50, Kirkevang, Odder

- Overtagelse af 5 boliger i Hundslund er afsluttet

Afd. 51, Banegårdsgade, Odder

- Opførelse af 16 ungdomsboliger
- Forventet byggestart august 2022

I 2021 er der underskrevet betinget aftale om:

- Opførelse af 4.800 m² familieboliger i Mårslet
Forventet byggestart ultimo 2023

Helhedsplaner med støtte fra LBF

Afd. 2, Rørthvej, Odder

- Renoveringen af 20 boliger afsluttet i 2021

Afd. 7, Parkvej og Kildegårdsparken, Odder

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner og ventilation.
- Forventet byggestart ultimo 2023.

Afd. 9, Nørregade, Odder

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad og tekniske installationer
- Forventet byggestart primo 2023

Afd. 33, Nyvej og Smedegårds Allé, Malling

- Der er primo 2022 givet tilsagn til renoveringsstøtte i 2023
- Det forventes, at lokalplanarbejde igangsættes ultimo 2022



14. december 2022
Side 4 af 8

Afd. 35, Stenhøjgårdsvej, Malling

- Det samlede projekt inkl. fortætning forventes afsluttet i 2022.
- Byggeriet stoppede i slutningen af april 2022, da entreprenøren, Torntoft og Mortensen, som udførte byggeriet, gik konkurs. Byggeriet genoptaget primo oktober 2022.
- I forbindelse med udskiftning af fjernvarmeledninger på Stenhøjgårdsvej, har der været en retssag med Malling Varmeværk. Der er en tvist om udgiftsfordeling, hvor udgifterne indtil videre har været på 2,5 mio. kr. Sagen er anket, og den skal behandles i Landsretten. Udgiften til retssagen ligger omkring 1 mio. kr. En evt. udgift påhviler DOMI.

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	26.200	23.329	20.878	18.789	17.755	14.861
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.983	11.311	10.932	10.956	10.062	9.835

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	44.543	42.362	39.216	37.330	35.525	32.919
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	29.844.306	25.751.705
Dispositionsfond (kr.)	66.144.967	56.304.092

Årets resultat viser et overskud på 498 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens likvide del er 11.983 kr. pr lejemålsenhed og betydeligt højere end benchmark (2.476 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgangen til dispositionsfonden har brutto været på ca. 6 mio. kr. i 2021. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 6,2 mio. kr. og dispositionsfondens likvide del pr. lejemålsenhed ligger væsentligt over benchmark (7.430 kr. pr. lejemålsenhed).



14. december 2022
Side 5 af 8

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- -842 t.kr. – rentetilskrivning
- 26,3 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,6 mio. kr. – tilskud mv.
- 246 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 18,3 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 1,1 mio. kr. – tilskud fra LBF til afdelinger (egen trækingsret)

DOMI har udarbejdet en 10-års oversigt for den forventede udvikling 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.

Dispositionsfonden er faldende over de kommende år pga. anvendelse til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver. Der ydes tilskud til afd. 2, 7, 9, 33 og 35 i de kommende år. Revisor vurderer, at DOMI har en tilstrækkelig stødpude i form af disponibel dispositionsfond.

Tilsynet bemærkede, at boligorganisationen i forhold til dens størrelse har en relativ stor bygge- og renoveringsaktivitet, og henset til en faldende dispositionsfond i de kommende år bør der inden iværksættelse af nye byggeaktiviteter ske en afvejning af risici i forhold til organisationens egenkapital (primært dispositionsfond).

Korrespondance med LBF

DOMI har givet en tilbagemelding på de nævnte forhold i regnskabsgennemgangen, og korrespondancen med LBF er nu afsluttet.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Revisor erklærer, at årsberetningen overholder gældende lovgivning, og har udarbejdet en prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for de forventede effektiviseringer, hvilket ifølge revisor indgår i årsberetningen.

Tilsynet bemærkede, at fastsatte mål for den kommende 4 års periode for hver afdeling ikke er medtaget i årsberetningen.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2021 forrentet med -1,5% mod 0,5% i 2020. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet med Djurslands Bank som primær bankforbindelse. De øvrige er Jyske Bank og Nykredit.



14. december 2022
Side 6 af 8

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.724	3.758	3.819	3.815	3.789	3.754
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.698	3.698	3.789	3.149	3.089	3.242

DOMI's administrationsudgifter ligger under benchmark (4.259 kr. pr. lejemålsenhed) og er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Det oplystes, at en driftschefsstilling var nedlagt, hvorfor de realiserede administrationsudgifter var under budgettet.

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

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

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningen er gennemført, og rapporteringen er netop modtaget. Granskningen udgør ca. 80% af samtlige bygningsdele, og resultatet viser, at DOMI alene har opsparet ca. 32% af de henlæggelser som boligorganisationen burde have opsparet på nuværende tidspunkt.

Det oplystes, at organisationsbestyrelsen endnu ikke har haft lejlighed til at bearbejde resultatet og få belyst konsekvenserne. Dette vil ske på kommende bestyrelsesmøder.

Tilsynet bemærkede, at DOMI ikke har påfaldende lave henlæggelser ift. andre boligorganisationer i Aarhus.

5. Effektivisering

I 2021 har DOMI haft fokus på implementering af digital kommunikation, som er sket i naturlig forlængelse af vedtægtsændringerne vedtaget af repræsentantskabet i 2020. Dette har medført betydeligere besparelser og effektivisering af rutiner.



I afdelingerne har der været fokus på den grønne omstilling, og der er høstet effektiviseringsgevinster fra anvendelse af robotteknologi.

14. december 2022
Side 7 af 8

Et eksternt firma har gennemgået DOMI's indkøbsaftaler og -procedurer. Der er dog ikke dukket væsentlige besparelspotentialer op efter øvelsen.

Det fremgår af styringsrapporten, at DOMI's effektivitet på 89,3% ligger over regionsgennemsnittet på 81,6%. I 2021 er der ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

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. Der er pt. etableret 15 ladestander i afdelingerne, der alene kan anvendes af afdelingens beboere.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Gaver fra leverandører

DOMI's personale er fremover pålagt at sige nej tak til gaver fra leverandører.

Generelle IT-kontroller

Revisor vurderer, at der i 2021 har været enkelte mangler og svagheder i de generelle IT-kontroller, som ledelsen bør være opmærksom på vedrørende back-up procedurer, betalingsfiler, ændring af kreditorstamdata, brugerrettigheder og adgange. Det anbefales, at DOMI foretager en nøje gennemgang af identificerede forhold og bemærkningerne fra den udførte revision af EG Boligs IT-setup og tilhørende kontroller og så vidt muligt forsøger at imødekomme disse. Revisor gør samtidig opmærksom på, at disse forhold ikke har haft betydning for dette års revision.

DOMI har i 2022 begrænset antallet af medarbejder til 3, som kan rette i kreditorstamdata.

Revisors anbefalinger vedrørende betalingsfiler er efter det oplyste ikke teknisk muligt, og forslaget er derfor ikke praktisk gennemførligt.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.



7. Evt.

Ingen bemærkninger.

14. december 2022
Side 8 af 8