



15. november 2023
Side 1 af 8

Redegørelse Styringsdialog 2023 DOMI Bolig

Dato: 3. oktober 2023
Tid: 13:30-15:00
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Herdis Larsen
Direktør Preben Jacobsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Inger Quorning
Johanne Damgaard Sørensen
Jørn Hedeby Nielsen
Laura Katharina Schwarz
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2023-001019
Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Årsregnskab for 2022 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 2023 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 2022, 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.

15. november 2023
Side 2 af 8

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

6. Evt.



Referat

15. november 2023

Side 3 af 8

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 48, Løkkegårdsparken, Odder

- 72 familieboliger
- Forventes afsluttet i 1. kvartal 2024

Afd. 49, Rasmus Larsens Vænge, Gylling, Odder

- 8 rækkehuse
- Byggeriet er færdigt og fuldt udlejet

Afd. 51, Banegårdsgade, Odder

- Opførelse af 16 ungdomsboliger
- Forventet byggestart august 2022
- Byggeriet er færdigt og fuldt udlejet

Mårslet

- I 2021 er der underskrevet betinget aftale om opførelse af 4.800 m² familieboliger
- Forventet byggestart ultimo 2023

Helhedsplaner med støtte fra LBF

Afd. 7, Parkvej og Kildegårdsparken, Odder

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner og ventilation.
- Projekteringsfase fuldført (ledelsesberetning)
- Renovering er blevet udsat, da udbudsresultatet ikke ligger inden for den økonomisk ramme, som er godkendt af beboere og LBF
- Genudbud forventes helt eller delvist gennemført i 2023

Afd. 9, Nørregade, Odder

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad og tekniske installationer
- Projekteringsfase fuldført
- Renovering er blevet udsat, da udbudsresultatet ikke ligger inden for den økonomisk ramme, som er godkendt af beboere og LBF
- Genudbud forventes helt eller delvist gennemført i 2023

Afd. 33, Nyvej og Smedegårds Allé, Malling

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

Afd. 35, Stenhøjgårdsvej, Malling

- Byggeriet er færdigt og fuldt udlejet.



- Projektet er blevet forsinket pga. entreprenørkonkurs, og de økonomiske konsekvenser forventes tidligst opgjort primo 2024.
- P.t. forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med mindst 30 mio. kr. Herudover er der en ikke afsluttet konkurssag med entreprenøren, og det er uvist, hvad udfaldet bliver.
- Boligorganisationen tabte medio 2023 retssag med Malling Varmeværk i forbindelse med udskiftning af fjernvarmeledninger på Stenhøjgårdsvej. Såvel udgift til udskiftning af varmeledning samt sagens omkostninger vil blive indarbejdet i byggeregnskabet.

15. november 2023
Side 4 af 8

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

DOMI har bl.a. fokus på arkitektur og kvalitet i deres projekter, og hvordan de bidrager til at skabe et sammenhængende boligområde.

DOMI har udarbejdet en udviklingsstrategi i forhold til, hvilke projekter der igangsættes, og hvilke lokationer de ønsker at gå ind i og udvikle.

Boligorganisationen prioriterer projekter syd for Aarhus, ligesom der også bygges i mindre lokalsamfund.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejermålsenhed</i>	<i>Regnskab 2022</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	26.705	26.200	23.329	20.878	18.789	17.755
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	10.928	11.983	11.311	10.932	10.956	10.062

Egenkapital i alt kr. pr. lejermål	46.716	44.543	42.362	39.216	37.330	35.525
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	28.111.297	23.549.131
Dispositionsfond (kr.)	72.561.018	57.549.399

Årets resultat viser et overskud på 95 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens likvide del er 10.928 kr. pr



lejemålsenhed og betydeligt højere end benchmark (2.601 kr. pr. lejemålsenhed).

15. november 2023
Side 5 af 8

Tilgangen til dispositionsfonden har brutto været på 6,4 mio. kr. i 2022. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på 1,2 mio. kr., og dispositionsfondens likvide del pr. lejemålsenhed ligger væsentligt over benchmark (8.161 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- -4,4 mio. kr. – rentetilskrivning
- 26,9 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,3 mio. kr. – ydelsesstøtte afd.
- -2,1 mio. kr. – tilskud mv.
- -297 t.kr. – fraflytning/lejetab
- -18,7 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. Ifølge oversigten vil midlerne i 2027 ligge under grænsen for indbetaling til dispositionsfonden. DOMI forventer ikke, at afdelingerne skal sættes i bidrag.

Dispositionsfonden er faldende over de kommende år pga. anvendelse til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver. Inden for den kommende 5-årige periode er der givet støttetilsagn fra dispositionsfonden til afdelinger, hvor der gennemføres LBF-renoveringer, for samlet ca. 33,3 mio. kr. Der ydes tilskud til afd. 7, 9, 33 og 35. Revisor vurderer, at DOMI har en tilstrækkelig stødpude i form af disponibel dispositionsfond.

Korrespondance med LBF

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

Driftsbekendtgørelsens § 73

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

Tilsynet bemærkede, at fastsatte mål for den kommende 4 års periode for hver afdeling ikke er medtaget i årsberetningen. DOMI oplyste, at der er en generel opmærksomhed på huslejen og at holde afdelingernes udgifter nede, og der er udarbejdet 10 års likviditetsplaner for afdelingerne.



15. november 2023
Side 6 af 8

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med ca. -9% i 2022 mod -1,5% i 2021.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.730	3.724	3.758	3.819	3.815	3.789
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.698	3.698	3.698	3.789	3.149	3.089

DOMI's administrationsudgifter ligger under benchmark (4.678 kr. pr. lejemålsenhed) og er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Henlæggelser

Det fremgår af spørgeskemaet, at der er 10 afdelinger, hvor de opsparede henlæggelser vurderes utilstrækkelige til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. DOMI anfører, at afdelingerne 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.

Granskningen af afdelingernes vedligeholdelsesplaner blev gennemført sidste år, og foreløbigt anvendes granskningsrapporterne til internt brug. Resultatet viser, at DOMI alene har opsparet ca. 32% af de henlæggelser, som boligorganisationen burde have opsparet på tidspunktet for granskningen. Tilsynet har i den forbindelse bemærket, at organisationen ikke har påfaldende lave henlæggelser i forhold til andre boligorganisationer i Aarhus.

DOMI vurderer umiddelbart, at boligorganisationens egne vedligeholdelsesplaner giver et bedre overblik over afdelingernes vedligeholdelsesstand, henlæggelsesgrundlag m.v.

Granskningsrapporternes konklusioner vil indgå i fremtidige dialogmøder.

3. Udlejningssituationen

Lejetabet udgør 22 t.kr. i 2022 og vedrører afd. 9, Nørregade og afd. 20, Vestergade.

Lejeledigheden er på et meget lavt niveau, men DOMI er opmærksom på, at det er blevet sværere at udleje boliger.



15. november 2023
Side 7 af 8

4. Effektivisering

Det fremgår af styringsrapporten, at DOMI's effektivitet er på 88% og ligger over regionsgennemsnittet (81%). I 2022 er der ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

DOMI har løbende fokus på effektivisering af driften, bl.a. ved implementering af digitalt syn og robotplæneklippere. Der vil fremadrettet være mere fokus på indkøb, implementering af nye teknologier samt processer og rutiner i drift og service.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

BL's principper og anbefalinger om god almen ledelse gennemgås og drøftes på i bestyrelsen.

DOMI har bl.a. en uddannelsespolitik for bestyrelsesmedlemmer, og som bestyrelsesmedlem skal man deltage i BL's kursus for organisationsbestyrelsen.

Forretningsgange og interne kontroller

Revisor har stikprøvevis påset, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for væsentlige områder. DOMI har ajourført beskrivelserne, så de svarer til de faktiske forhold.

Det er revisors vurdering, at boligorganisationens overordnede interne kontrolmiljø har medvirket til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter. Der har samtidig været en tilstrækkelig og pålidelig funktionsadskillelse.

Revisor vurderer, at der i 2022 har været enkelte mangler og svagheder i de generelle IT-kontroller vedrørende betalingsfiler og eksterne adgange. Det anbefales, at betalingsfiler placeret på et låst drev eller drev med adgangsbegrænsninger, så der ikke kan rettes manuelt i filen. Revisor gør opmærksom på, at den eksterne adgang er blevet lukket, og at der fremadrettet er indført begrænsninger i systemet.



DOMI oplyste, at boligorganisationen har fulgt revisors anbefalinger vedrørende betalingsfiler, og at der generelt findes løsninger og rettes til i forhold til revisors anbefalinger.

15. november 2023
Side 8 af 8

6. 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 forventes at blive præsenteret i december 2023.

I 2022 er flere ladestandere til elbiler blevet klar til brug, og der er ved udgangen af året opsat 16 ladestandere i DOMI's afdelinger. Organisationsbestyrelsen har vedtaget, at afdelinger med fælles parkering kan ansøge om tilskud til én ladestander, og at DOMI bestemmer placeringen af denne. Ladestanderne kan alene anvendes af afdelingens beboere.

Afdelingernes vedligeholdelsesreglementer været et fokuspunkt i boligorganisationen, hvor der strammes op i forhold til standen af bolig og have ved fraflytning, så vedligeholdelsesstanden stemmer overens med de regler, der er vedtaget i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen har givet tilskud til en fælleskabspulje på 100 t.kr., hvor afdelingerne kan ansøge om midler til sociale formål. Der er foreløbigt givet tilskud til to projekter.