

Odder, den 16. juni 2021

Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde i DOMI Bolig
Tirsdag den 15. juni 2021 kl. 18.00
Odder Parkhotel, Torvald Køhlsvej 25, 8300 Odder.

60 stemmeberettigede deltog i repræsentantskabsmødet.

For DOMI Bolig deltog: Direktør Preben Jacobsen, Driftschef John Spælling Kristensen, Udlejningskoordinator Anne Pilgaard, Økonomikoordinator Heidi Padkjær, Byggekonsulenter Ole Berg og Steen Rosvang Andersen, Revisor Peter Mølkjær og Fennella Møller Nielsen

DOMI Boligs formand, Herdis Larsen, bød velkommen, takkede for det fine fremmøde og foreslog herefter Rene Skau Björnsson som dirigent.

Mødet fulgte herfra den omdelte dagsorden.

Punkt 1a: Valg af dirigent.

Organisationsbestyrelsen foreslog René Skau Björnsson til dirigent.
René Skau Björnsson takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.

Punkt 1b: Valg af mødesekretær

John Spælling Kristensen blev valgt.

Punkt 1c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt, og der blev valgt et stemmeudvalg bestående af Heidi Padkjær, DOMI, Ole Berg, DOMI og Lars Victor Jensen, afd. 36 og Heidi Marianne Olsen, afd. 14.

Punkt 2: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Organisationsbestyrelsen havde udsendt en skriftlig beretning inden mødet. Herdis Larsen supplerede med denne mundtlige beretning:

Kære allesammen

Selv om det jo faktisk ikke er længe siden, vi var samlet sidst – til det udsatte repræsentantskabsmøde i efteråret – er det rigtig dejligt, at vi nu igen kan mødes under næsten normale omstændigheder.

Vi ser jo tilbage på 2020 i aften. Og hele året var for de fleste af os præget af pandemien og på ingen måder helt normalt. Men når jeg vender blikket mod DOMI Bolig, så er vi – trods de særlige omstændigheder – lykkedes med at holde fokus på vores kerneforretning der står solidt på de 4 ben: At opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere vores boliger.

Det er faktisk godt gået (og rart for mig i dag), at vores boligforening kan se tilbage på et år, hvor der – på stort set alle dele af kerneopgaven – er blevet leveret på bedste vis.

Jeg vil derfor her i aften – og som et supplement til den skriftlige beretning, I alle har modtaget – give jer en kort opsamling på årets gang, når det gælder: at opføre, at udleje, at administrere, at vedligeholde og at modernisere vores boliger.

Først de nye boliger: (ben 1)

Som I kan læse i den omdelte skriftlige beretning – eller måske allerede har læst i Inside DOMI – har vi i samarbejde med Odder Kommune indgået aftaler om byggeri i Gylling, Hundslund og Odder – dertil kommer de 32 nye boliger, som er under opførsel i Malling sammen med renoveringen af afd. 35. Vi opfører i alt 117 ny boliger.

Det er et godt og flot resultat, der er opnået af vores aktive byggeudvalg sammen med direktøren, som hele tiden holder et vågent øje med nye steder, som kan blive nye DOMI Bolig-afdelinger.

Nybyggeri bidrager til aktivitet, vækst, god økonomi, og dermed en positiv spiral – så det fokus holder vi fast ved.

Kigger vi på udlejningssituationen (ben 2) – ja, så satte vi formentlig en form for positiv bundrekord i 2020. I alt belastede tomgang kun vores regnskab med i alt 6.000 kr. For hele selskabet!

Det vidner naturligvis om et gunstigt marked, men også om en god og opmærksom udlejningsafdeling, der følger med og op på alle flytninger i vores afdelinger.

Det tredje ben i forretningen – er at administrere vores boliger.

Og her tænker jeg både på den daglige administration samt bestyrelsen og vores rolle.

Den daglige administration var gennem 2020 præget af implementering af det nye IT-system, vi skiftede til i november 2019. Man kan godt sige, at alle skulle lære at cykle igen.

Men der kom hurtigt fart på cyklerne igen. Og vi har i årets løb høstet flere administrative gevinster i takt med, at det nye system er blevet hverdag i administrationen. Gode eksempler er det digitale ind- og udflyttersyn, som effektiviserer driften og giver en bedre beboerservice.

Dobbelt godkendelse på alle faktura og digitale underskrifter på afdelingsregnskaber er andre positive sider, som bidrager til en ny og mere sikker arbejdsgang.

I bestyrelsen har vi arbejdet med at nedskrive principper for vores arbejde i et såkaldt principprogram. Vi her ikke 100 % i mål, men processen er god, og for at sikre, at såvel vores forretningsgang som principprogrammet ikke blot udvikler sig til støvede filer på vores drev – har vi optaget et årligt servicetjek på disse forretningsgange og principper i bestyrelsens årshjul.

Vores årshjul er i det hele taget blevet et værdifuldt redskab, der sikrer, at vi holder fokus på de væsentlige områder. Vel at mærke på rette tidspunkt.

Eksempelvis har vi i årshjulet afsat tre af vores bestyrelsesmøder til en dybere gennemgang af foreningens økonomi og opfølgning på strategiske fokuspunkter og egenkontrol.

Den meget kedelige sag fra Østjysk bolig viste jo desværre, at der kan være svaghed og sårbarhed også i den almene sektor, og siden dels direktøren blev fritstillet og den efterfølgende advokatundersøgelse kom, er der blevet sat endnu større fokus på, hvordan vi driver butikken.

Jeg vil gerne slå fast, at vi gennem de senere år har taget nogle meget store skridt i DOMI Bolig – netop for at sikre gennemsigtighed, korrekthed og kvalitet i alle dele af boligforeningen. Og jeg mener, at vi er godt med på de fleste områder.

Der er fortsat områder, der kan og skal forbedres, og i bestyrelsen er vi blevet endnu mere bevidste om det ansvar, vi sidder med. Derfor har vi også prioriteret at få gennemført ekstern uddannelse af hele bestyrelsen, så snart det igen er muligt.

Derudover opfordrer vi alle i bestyrelsen til at indgå i brancherelaterede netværk, som kan være med til at udvide vores kompetencer.

Internt havde vi i bestyrelsen et strategiseminar i november. Blandt andet for at få de nye bestyrelsesmedlemmer klædt godt på til opgaven. Vi havde jo 2020 lige rigelig udskiftning i bestyrelsen – og derfor håber jeg da personligt på stabilitet på posterne.

Det er også vigtigt for mig at nævne, at vores revisor – Deloitte – bidrager meget aktivt og med stor indsigt i den almene sektor – i processen med at sikre vores forretningsgange.

Til jeres orientering – og som I måske allerede har læst i referatet fra bestyrelsesmødet den 3. maj 2021 – har tilsynet i Aarhus modtaget en henvendelse vedrørende forhold i DOMI Bolig, der omhandler:

Anvendelse og kontrolprocedurer for brug af kredit- og debetkort i bestyrelse og for ansatte.

Aflønning af direktør, herunder aftale om lønforhøjelse i 2019 og beslutningsgrundlag herfor.

Fordeling af bestyrelshonorar mellem formand og den øvrige bestyrelse.

Tilsynet ønskede en redegørelse omkring ovenstående samt en beskrivelse af vores håndtering af afdelingernes rådighedsbeløb. Eventuelt suppleret med en vurdering fra revisor vedr. kontrolmiljøet for håndtering af ovenstående forhold.

Alle forhold, der ønskes redegjort for, er fuldt reguleret af vores forretningsgange, og vi har sendt redegørelsen og DOMI Boligs tilhørende forretningsgange samt revisors vurdering til tilsynet. Så nu venter vi blot på en tilbagerapportering fra tilsynet. Eller det vil faktisk sige at i eftermiddag kom der en mail fra tilsynet, at Tilsynet betragter vores fremsendte redegørelse som fyldestgørende og den ikke giver anledning til yderligere bemærkninger

Det 4. og sidste ben i boligforeningens kerneydelser er vedligeholdelse og modernisering af vores boliger.

2020 var et travlt år. I alt blev der gennemført almindelige vedligeholdelsesarbejder ude i afdelingerne for cirka 50 mio. kr. som gik til nye kloakker, vinduer, badeværelser mm.

Der var også godt gang i de større renoveringsprojekter, som er støttet af Landsbyggefondens:

Byggeriet i afdeling 2 på Rørthvej gik i gang i maj 2020, og lige præcist i dag [?] har de første 10 lejere fået nøgler til deres nye "gamle" lejemål. De sidste beboere flytter ind til september.

I Mallings gik byggeriet på Stenhøjgaardsvvej i gang sommeren 2020. Og den 1. juli i år begynder nedbrydningen af de sidste boliger udenfor firkanten (de lige numre). Allerede her til efteråret flytter de første lejere ind igen i firkanten på Stenhøjgaardsvvej.

Vi glæder os meget til, at vi igen kan byde velkommen til ny og gamle beboere. Og at livet igen begynder at blomstre på den gode beliggenhed midt i Mallings.

I forlængelse af den nye boligaftale, som folketinget vedtog i juni 2020, blev vores renoveringsplaner for afdeling 7 – Parkvej og Kirkegårdsparken – og 9 – Nørregade – fremrykket. Dog med den betingelse, at planerne skulle godkendes i afdelingerne, byrådet og Landsbyggefondens i løbet af 2020. Absolut ikke lang tid – men vi nåede det hele.

Den sidste afdeling, hvor vi arbejder med en Landsbyggefonds-sag, er afdeling 33 – Nyvej og Smedegårds Alle – hvor der gennem 2020 har været afholdt byggeudvalgsmøder, og forleden var Landsbyggefondens på besigtigelse – så her ser vi frem til næste skridt.

Det er dejligt, at vi formår at holde et så højt aktivitetsniveau. Og 2020 blev – trods corona – på alle måder et år, hvor vi havde fuld fart på vores kerneforretning i DOMI Bolig.

Jeg vil nu vende blikket mod hjertet i vores boligforening: vores beboerdemokrati.

Det er her vi mødes, tager hånd om hinanden, debatterer – og beslutter.

Af gode grunde har beboerdemokratiet haft lidt trange kår i 2020, men sammen har vi forsøgt at holde fanen højt. Vi fik holdt afdelingsmøder, og et forsinket repræsentantskabsmøde med store og gode beslutninger – ikke mindst nye vedtægter.

Orienteringsmødet blev aflyst – og vi savner også vores kursus for nye i afdelingsbestyrelsen. Jeg ved også, at rigtig mange af jer sidder og hopper – for igen at komme i gang med alle jeres gode aktiviteter ude i de enkelte afdelinger. Apropos aktiviteterne i afdelingerne, så har vi udsendt det første af fire tema-udgaver af Inside DOMI – og i første udgave havde vi netop fokus på afdelingsbestyrelsernes rolle, som kulturbærere i vores afdelinger. Har I brug for inspiration og ideer, kan jeg kun opfordre til, at I finder nyhedsbrevet frem igen. Hvis I har fået slettet det kan det også findes på hjemmesiden

Vi vil også i de kommende temanumre dele viden og ideer til arbejdet med og til afdelingsbestyrelserne så vi alle kan lære af hinanden – og i det hele taget vil vi fortsætte vores arbejde med at støtte beboerdemokratiet i hele DOMI Bolig.

Jeg vil også gerne fremhæve et par andre af de vigtige politiske mærkesager, vi fik sat i gang i 2020:

Den grønne omstilling fortsætter. Med lidt grønnere afdelinger, robotter, som uden benzin sikrer flotte græsplæner. Og så fik vi den første el-laderstander i DOMI regi.

Noget af det vi lige skal vænne os til er lidt grønnere end sædvanligt er ukrudtet, vi stoppede jo med at bruge sprøjtemidler her fra 1/1 og det betyder nok at der kan være lidt mere ukrudt end sædvanligt rundt omkring, men jeg ved der bliver knoklet med det.

Et andet område, som måske ikke er grønt, men som dog også er godt – og vi er lidt stolte over – er, at vi for femte år i træk kan holde huslejen i ro. Det er et vigtigt målepunkt for os i bestyrelsen – at vi kan fastholde en høj beboerservice og vedligeholdte boliger samtidig med, at vi undgår større huslejestigninger.

Holdet i bestyrelsen har reelt kun siddet lige godt et halvt år, og vil gerne fortsætte det nuværende arbejde og udvikling – herunder 2 ønsker der ofte har fyldt på afdelingsmøder og også her på repræsentantskabet.

Nemlig en ny hjemmeside. Dette arbejde har vi netop i gang sat, og vi glæder os helt vildt til i starten af 2022, at kunne præsentere en funkende ny hjemmeside – der bliver lige så god på telefonen som på pc-en

Og så en ting mere der har været efterspurgt

Et nyt samarbejde mellem DOMI Bolig og Odder Kommune, skal hjælpe de beboere i Odder Kommune, der har det sværest til igen at få hverdagen til at fungere.

Trods mange initiativer og aktiviteter kan det være svært at nå alle – ikke mindst naboer, som har sociale, psykiske eller andre udfordringer at slås med. Og her er det naturligvis ikke afdelingsbestyrelsen, der skal stå alene med opgaven. Afdelingsbetyrelsens rolle er først og fremmest at sikre det gode liv og de gode initiativer til gavn for hele afdelingen

DOMI Bolig og kommunen har derfor indgået et samarbejde, som dels betyder at Odder Kommune ansætter en medarbejder på deltid, som får tid til at opsøge og besøge beboere i afdelingerne, dels at drifts- og servicepersonalet i afdelingerne bliver tilbudt efteruddannelse, så de bedre kan spotte og vurdere problemer blandt beboerne og er klædt på i forhold til, hvordan de sociale tilbud virker.

Afslutningsvis vil jeg lige runde kredssamarbejdet, som ganske vist også har været præget af coronasituationen med virtuelle eller meget korte fysiske møder gennem året. Men også her er vi på vej til det mere normale, og lige nu er der selvsagt meget aktivitet i kredsen foranlediget af sagen i Østjysk Bolig. Det er en rigtig trist sag for vores almene sektor. Og selv om den er helt ekstraordinær, så skal vi gøre alt for at lære af den. Derfor arbejder vi lige nu også hårdt på at sikre et stærkere samarbejde med tilsynet.

Derudover arbejder vi naturligvis løbende med BL's målsætningsprogram, og forberedelserne til det kommende Kommunalvalg er også i gang. Det er vigtigt, at vi sikrer os politikernes opbakning. Og her er kredssamarbejdet vores bedste talerør.

Det er også baggrunden for, at jeg stillede op – og blev valgt – til næstformand i kredsen og dermed også fik en plads i BL's hovedbestyrelse. Jeg vil gøre alt for at bruge denne post til at tale vores fælles sag. En af mine personlige mærkesager er at der kommer en egentlig organisationsbestyrelsesuddannelse så vi bliver klædt så godt på som muligt til dette spændende arbejde. Tingene går stærkt i øjeblikket og forandrer sig hele tiden så det er vigtigt at kunne blive holdt opdateret og være bevidst om det ansvar vi sidder med

Det er svært ikke at glemme nogen, når man skal takke for godt samarbejde gennem året. Ikke mindst, når så mange bidrager positivt til DOMI Boligs drift og udvikling. Men jeg vil nu fremhæve vores medarbejdere, som gør et rigtig godt arbejde. Jeg vil også takke alle jer – beboerrepræsentanter – som i hverdagen arbejder som ambassadører for beboerne i jeres afdelinger. Og så naturligvis tak til mine kolleger i organisationsbestyrelsen.

Med disse ord vil jeg overlade behandlingen af årsberetningen til repræsentantskabet.

Dirigenten overlod derefter beretningen til forsamlingens behandling. Det gav anledning til følgende kommentarer og spørgsmål:

Kristian Pindstrup, afd. 31: Spørgsmål omkring østjysk bolig - sagen. Har bestyrelsen de fornødne kompetencer? Glad for ny revisor.

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Vi er ikke nået til kompetenceafklaring. Hvis der er behov kan de nødvendige kompetencer trækkes ind. Vi kender ikke præcis forholdene i Østjysk Bolig sagen, udover hvad pressen skriver. Det er vigtigt at have for øje, at det endnu ikke er afklaret hvad bestyrelsens rolle i sagen er. Der bliver i DOMI Bolig arbejdet med forholdene og processerne, på både kreds- og bestyrelsesniveau.

Johnny Hagelkvist, afd. 11: Hvorfor laver vi ikke regnvandsbassiner og solceller i de nye byggerier?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Lovgivningen omkring solceller har indtil videre gjort det kompliceret. I afdeling 7 og 9 hvor der er større helhedsplaner i gang, bliver der seriøst overvejet solceller. Det er ikke uproblematisk omkring regnvand til toiletter og lignende. Etablering er dyrt. Ingen sprøjtemidler i udearealerne hjælper på kvaliteten af drikkevand.

Kirsten Boeriis, afd. 18: Hvad er årsagen til at man ikke arbejdede videre med kompetenceløft i bestyrelsen efter sidste år?

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Svært med ikke at kunne mødes. Corona og digitalt. Der kan trækkes kompetencer ind, såfremt det er nødvendigt. Det er repræsentantskabet der skal vælge eksterne medlemmer i bestyrelsen jf. vedtægterne.

Jørn Nielsen, afd. 27: Det hedder Østervænget i afd. 27 - ikke Østergade. For 2 år siden kunne man se udgifter i afdelingen. Det kan man ikke pga. nyt IT system. Man kan gå ned i administrationen og få det udleveret eller sendt digitalt. Kan det laves om, så afdelingsbestyrelsen selv kan få adgang til IT systemet?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Ja, det kan godt laves om. Det koster penge. Vi har skiftet fra systemet KTP til EG Bolig – da vi skulle konvertere kunne vi se at der blot var 2 afdelinger der benyttede funktionen. Derfor blev det ikke etableret, da det er en ret dyr etablering. Der har ikke været yttret ønske om det. Teknisk set er det muligt. Beslutningen blev som den gjorde, på grund af manglende interesse.

Heidi Marianne Olsen, afd. 14: Vi anede ikke det eksisterede. Da vi opdagede det, var i ved at skifte system.

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Når der er kursus for nye i afdelingsbestyrelsen vil der blive informeret om det og hvordan det foregår.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Var det ikke også på mødet sidste år. Står det ikke i referatet?

John Spælling Kristensen, Driftschef DOMI Bolig: Nej.

Julie Hasselager, afd. 45: Koster det noget at få det tilsendt?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Nej.

Joan Jensen, afd. 19: Stop diskussionen. Dem der har behov må henvende sig. Det er penge ud af vinduet.

Jørn Nielsen, afd. 27: Det er jo ikke for sjovt at vi gerne vil tjekke.

Organisationsbestyrelsens beretning blev godkendt.

Punkt 3: Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

DOMI Boligs regnskab for 2020 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Dagsorden pkt. 3: Årsregnskab og budget

Fremlæggelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning til godkendelse. v/Heidi Padkjær

Regnskab 2020 - udgifter

t.kr.	Regnskab 2020	Budget 2020	Afvigelse 2020	Regnskab 2019
Møder, uddannelse mv.: Bestyrelse og repræsentantskab	338	644	-306	487
Personale	267	370	-103	
Personaleudgifter	6.602	6.210	392	6.288
Kontor og lokaler	1.958	2.107	-149	2.535
Revision	257	265	-8	179
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
Udgifter i alt	9.422	9.596	-174	9.490

Regnskab 2020 - indtægter

t.kr.	Regnskab 2020	Budget 2020	Afvigelse 2020	Regnskab 2019
Administrationsbidrag	8.073	7.948	125	8.203
Lovmæssige gebyrer	674	693	-19	692
Byggesagshonorarer	0	0	0	550
Honorarer renoveringsarbejder	1.472	955	-517	519
Ekstraordinære og diverse indtægter	114	0	114	144
Nettorenter	0	0	0	-36
Indtægter i alt	10.333	9.596	737	10.072

Egenkapital ultimo 2020

t.kr.	Primo 2020	Ultimo 2020	Ændring 2020
Boligforeningsandele	2.769	2.388	-381
Arbejdskapital (10.932/ 11.306)	27.779	28.491	712
Dispositionsfond	53.688	60.115	6.427
Egenkapital i alt	84.236	90.994	6.758
LBF trækingsret (A og G-indskud)	8.720	9.754	1.034
Udlån til afdelinger	123	1.843	1.720
Disponibel del af dispositionsfond (20.878/ 23.143)	44.844	50.111	5.267

Kapitalforvaltning 2020

- Forrentning til afdelinger 0,5 %
- Afkast 2020 = 3,9 mio.kr., kurstab = 2,4 mio.kr.
- Afkast 2019 = 2,9 mio.kr., kurstab = 2,5 mio.kr.
- Ultimo 2020: 299 mio. kr. i værdipapirer
- Ultimo 2019: 280 mio. kr. i værdipapirer

Alle afdelingsregnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen.

Gennemsnitlig huslejeniveau 2020: kr. 896 pr. m² (2019: kr. 900 pr. m²)

DOMI Boligs afdelingsregnskaber for 2020 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Udvalgte nøgletal for afdelingerne

t.kr.	2018	2019	2020
Konto 114 Renholdelse	9.325	9.629	9.186
Konto 115 Vedligeholdelse	6.315	5.960	4.585
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	45.733	22.551	46.459
Konto 120 Årets henlæggelse til Planlagt og periodisk vedligehold	38.023	39.366	40.525
Årets resultat	5.663	5.927	5.260

Udvalgte nøgletal for afdelingerne

Gennemsnit pr. m2	2018	2019	2020
Konto 114 Renholdelse	56	57	54
Konto 115 Vedligeholdelse	38	35	27
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	277	134	276
Konto 120 Årets henlæggelse til Planlagt og periodisk vedligehold	230	233	240
Bruttoareal	165.315	168.619	168.619

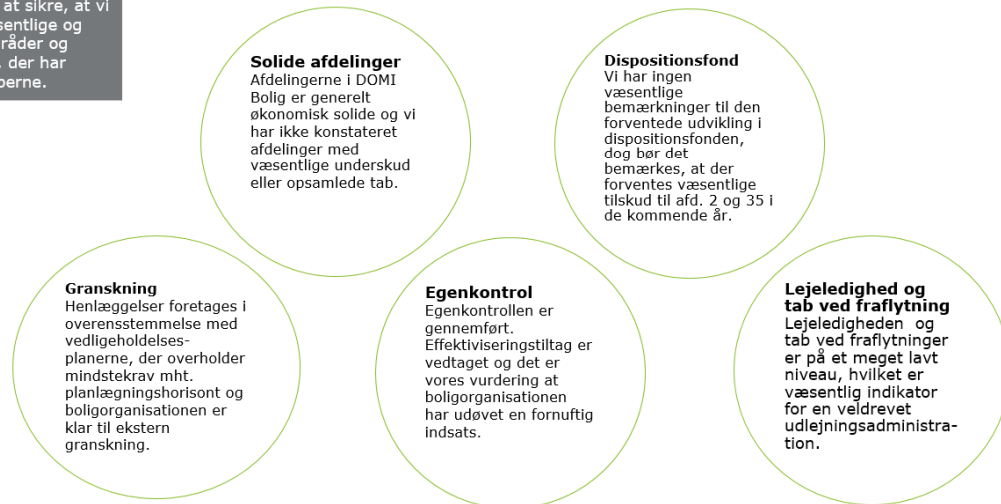
Deloitte ved Peter Mølkjær og Fennella Møller Nielsen gennemgik revisionsrapporten.

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2020 for DOMI Bolig 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.

Hermed fremlægges vores revisionsrapportering side 117 – 150 for 2020-revisionen for organisationsbestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:



© Deloitte 2020

11









Finansiell revision

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

Kontrolområde	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Forretningsgange og kontroller	●	I lighed med sidste år har vi i forbindelse med revisionen identificeret, at der er tildelt alene fuldmagter og udstedt MasterCard og Visa/Dankort, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser. Der er dog i 2020 etableret gode forretningsgange, der imødegår denne risiko. 
Betydelige risici	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Regnskabsafslæggelsesproces	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Fortsat drift	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Ledelsesberetning	●	Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab. 







Juridisk-kritisk revision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

	Risiko som afdækkes ved revisionen	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.		Der er 18 afdelinger (22 afdelinger i 2019) med kontinuerlige overskud (overskud 3 år i træk og opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). 
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.		Ingen væsentlige 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. 
Ufinansierede forbedringer	Der er risiko for, at ufinansierede forbedringer, i strid med driftsbekendtgørelsen, afskrives over mere end 10 år.		Ingen væsentlige bemærkninger
Korrektion vedrørende tidligere år	Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.		Ingen væsentlige bemærkninger.






Juridisk-kritisk revision, fortsat

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

	Risiko som afdækkes ved revisionen	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. Dette er uændret i forhold til tidligere år. 
Vedligeholdelsesplaner	Der er risiko for, at afdelingerne ikke har opsparede midler til udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.		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. 
Forventet udvikling i dispositionsfonden	Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.		Dispositionsfonden er stigende over de kommende år. Dispositionsfonden forventes anvendt til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver. 

Forvaltningsrevision

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra forvaltningsrevisionen

	Kontrolområde	Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Tab ved lejeledighed	Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk ufore for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.	●	Ingen væsentlige bemærkninger 
Tab ved fraflytninger	Der er risiko for tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk ufore for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Økonomisk styring	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder bestyrelsens beslutninger, budgetter og lovgivningen som følge af en utilstrækkelig økonomistyring.	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Notat om forvaltningsrevision	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke lever op til reglerne for forvaltningsrevisionen og får rapporteret utilstrækkeligt herom.	●	Ingen væsentlige bemærkninger. 
Egenkontrol	Der er risiko for, at boligorganisationen ikke lever op til reglerne for egenkontrol, herunder at effektiviseringsiltag er vedtaget samt at dokumentation og rapportering er utilstrækkelig.	●	Boligorganisationen har truffet beslutning om effektiviseringsiltag. Vi har ingen væsentlige bemærkninger hertil. 

Gennemgangen af rapporten og regnskaberne, gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Kristian Pindstrup, afd. 31: Det samlede overskud – er det på et passende niveau?

Peter Mølkjær, Deloitte: Der skal tilstræbes balance over tid. Der er gode forklaringer på overskuddet og en plan for det. Vi har et øje på det, men det giver ikke nogen revisionsmæssig påtegning.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Et overskud på kr. 911.000,- – er det passende i en nonprofit organisation.

Peter Mølkjær, Deloitte: Der er flere poster der er svære at budgettere med. Med en så stor omsætning, som det er tilfældet her, er en afvigelse indenfor en million ok. Derfor anser vi det ikke for bekymrende.

Lars Victor Jensen, afd. 36: Hvad mener du med efterslæb på henlæggelser?

Peter Mølkjær, Deloitte: Hvis en afdeling ikke bruger så meget på eksempelvis konto 115 som budgetteret, giver det overskud. Forholdet imellem 115 – 116 kan være afgørende overskud eller underskud i afdelingen.

Regnskabet for hovedforeningen blev enstemmigt godkendt.

DOMI Boligs budget for 2022 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Budget 2022 - udgifter

t.kr.	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
Mødeudgifter, uddannelse mv.:			
Bestyrelse og repræsentantskab	562	583	338
Personale	435	500	267
Personaleudgifter	7.223	6.395	6.602
Kontorhold og lokaler	1.882	1.982	1.958
Revision	250	250	257
Ekstraordinære udgifter	0	0	0
Udgifter i alt	10.352	9.710	9.422

Budget 2022 - indtægter

t.kr.	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
Administrationsbidrag	8.113	7.946	8.207
Pr. lejemål: 3.698 (2021: 3.698)			
Lovmæssige gebyrer	694	694	674
Byggesagshonorarer	0	0	0
Honorarer renoveringsarb.	1.545	1.070	1.472
Ekstraordinære og diverse indtægter	0	0	114
Nettorenter	0	0	0
Indtægter	10.352	9.710	10.333

Gennemgangen af budgettet gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Kristian Pindstrup, afd. 31: konto 603 - renteindtægter svinger ret meget?

Heidi Padkjær, Økonomikoordinator DOMI Bolig: Det er rigtig svært at spå om niveauet. På grund af markedet forventer vi et fald.

Daniel Pedersson, afd. 47: Hvorfor er der afvigelse på konto 511 på de to slides?

Heidi Padkjær, Økonomikoordinator DOMI Bolig: På det ene slide er der flere konti der er lagt sammen.

Punkt 4: Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Preben gennemgik forslaget.

Dagsorden pkt. 4: Indkomne forslag

Forslag 1

Byggepolitik for DOMI Bolig

Med afsæt i DOMI Boligs vision...

"At være en nytænkende boligorganisation, som i kraft af et levende beboerdemokrati, udfordrer og udvikler vores måde at bo på."

Er DOMI Boligs byggepolitik formuleret som:

DOMI Bolig ønsker jf. vedtægterne at opfører *et hjem* til beboerne, ikke blot en bolig, men *et hjem* som skaber glæde uanset om ens hjem er en lille eller stor bolig.

DOMI Bolig definerer et hjem som en del af den samlede bebyggelses arkitektoniske fremtrædende, omfattende såvel bygninger som udearealer - defineret som afdelingens ejendom jf. vedtægterne, og således omfattet af DOMI Boligs byggepolitik.

Byggepolitikken fastlægges af repræsentantskabet, og evt. væsentlige forandringer vil blive anset for en væsentlige forandring af afdelingens ejendom jf. DOMI Boligs vedtægter § 6 stk. 5 pkt. 4.

Byggepolitikken er tænkt som en politik med udgangspunkt i respekt for fællesskaber, værdier og ressourcer.

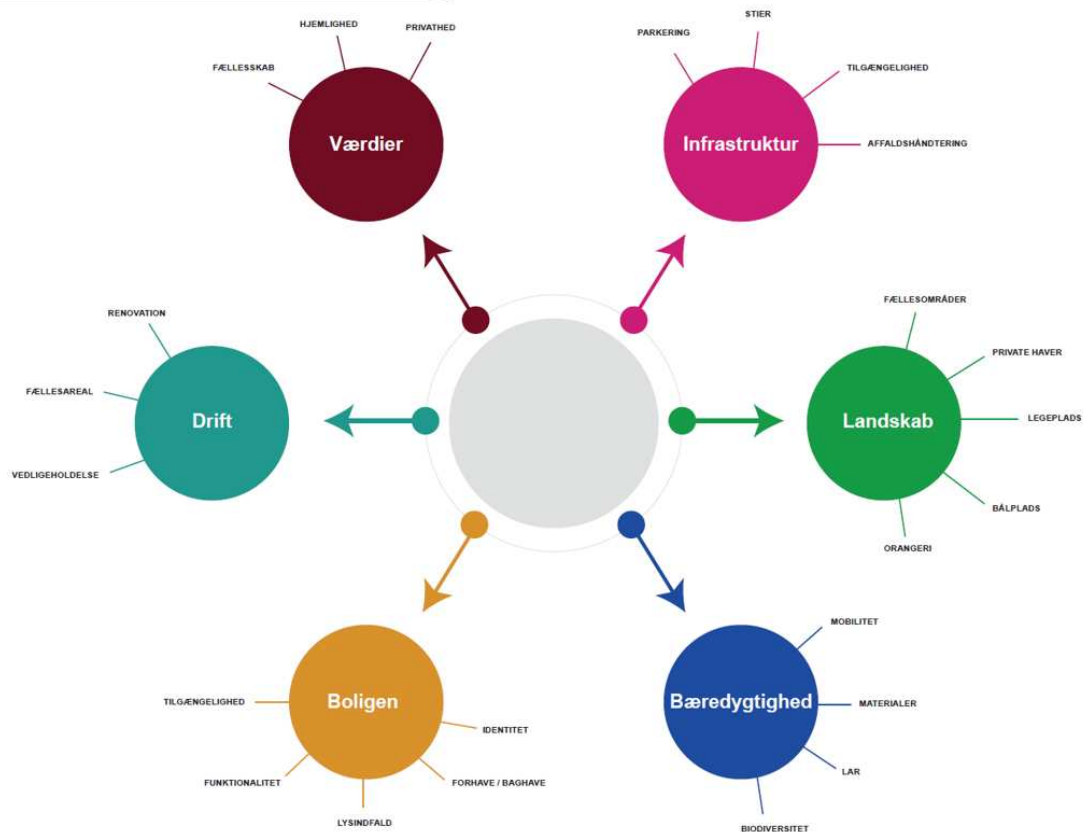
Hver nye bebyggelse vil og skal have sit eget DNA, og dette forhold ønskes ikke reguleret i byggepolitikken.

Politikken skal derimod sikre at:

Bebyggelsen tænkes som en helhed, hvor materialer, beplantning, hegn, depotrum, garager, udestuer, farver mv. inddrages som en naturlig del af det samlede arkitektoniske udtryk.

Der bygges hjem, hvor mennesket og fællesskabet er i centrum. Dette skal understøttes af gode grønne og fællesskabsunderstøttende uderum mellem husene.

Bilag til indkommen forslag



Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Bitten Schmidt Nielsen, afd. 25: Nye steder er der beskrevet værdier om fællesskaber. Betyder det færre med egne haver og åbne terrasser. Er det noget i har gjort jer tanker om? Tænker ikke det er hensigtsmæssigt. Er det det fællesskaber betyder?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Ensomhed er et stort samfundsproblem. Det skal der tænkes over. I den kommende afdeling – Løkkegårdsparken, er der eksempelvis både privat og fællesskab. Det behøver ikke være enten eller.

Bitten Schmidt Nielsen, afd. 25: Er bekymret for udviklingen med manglende privatliv.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Vi tænker over det. Der er ingen standard løsning. Tæt lav byggeri giver mere anledning til samtale. Fælles ankomstområder kunne give noget til fællesskabet.

Kirsten Dalum, afd. 7: Kunne man benytte nudging i politikken? Fysiske omgivelser som påvirker adfærden?

Mette Jacobsen, afd. 24: Har alle afdelinger fælleshuse med sovepladser? I fælleshuset kan der laves fællesskaber. Vi synes det fungerer godt.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Det er ikke alle der har fælleshuse. De er en økonomisk byrde for afdelingen. Spørgsmålet i fremtiden er: Hvor avancerede skal de være – og dyre, for at skabe de tiltænkte fællesskaber?

Joan Jensen, afd. 19: Hvis man bygger boligerne ind mod hinanden, i stedet for væk fra hinanden giver det noget fællesskab. En lang række boliger gør det svært.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Der kan være infrastrukturelle udfordringer med trafik og indfaldsveje. Vigtigt for velfærden at man kan komme rundt. Har derfor lavet et ændringsforslag til den foreslåede politik.

Jørn Nielsen, afd. 27: Vi har ikke nogen udvendig hane. Det bør der være hvis der er forhaver og baghave.

Jesper Brunebjerg, afd. 16: Vil gerne have græs på 1. sal.

Daniel Pedersson, afd. 47: Hvordan fungerer det i praksis med åbne haver ift. den foreslåede politik? Vil man efterfølgende kunne beslutte at lukke haverne på afdelingsmødet? Eller skal det med denne politik så besluttes på repræsentantskabsmødet?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Det skal tænkes som en arkitektonisk helhed. Eksempelvis biodiversitet. Hvis udtrykket bevares, kan man godt selv beslutte. Hvis ikke skal det i repræsentantskabet.

Anette Flemming Sørensen, afd. 10: Mange stuelejligheder i afdelingen. Vi har et stramt reglement som regulerer udseende.

Mette Rishede, afd. 18: Vi har åbne haver. Det ligner et tivoli fordi folk insisterer på at have privatliv.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Det er vigtigt med et ordentligt reglement, som regulerer udseende og andre væsentlige forhold.

Mette Rishede, afd. 18: Bendixminde er godt til inspiration til nye byggerier.
<https://flyttilodder.dk/bendixminde/>

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Politikken kan altid reguleres i repræsentantskabet i fremtiden.

Lars Victor Jensen, afd. 36: Ret godt med en politik, men et stort emne der er svært at tage stilling til. Det skal nok vente til næste år. Er byggeudvalget projektafdelingen? Erfaring er vigtigt i denne type processer. Vil gerne gentage Daniel Pederssons spørgsmål, om man fratager afdelingsmødet noget beslutningskompetence?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Det handler meget om sund fornuft. Mange erfaringer bliver bragt i spil i processen. Afhængig af hvad afdelingen vil beslutte, skal det muligvis i repræsentantskabsmødet. Hvis udearealerne er en del af konceptet og det arkitektoniske udtryk, kan det ikke bare ændres på afdelingsmødet.

Jeanett Rubinke Hansen, afd. 29: Kommer det nytænkende i politikken i eksisterende afdelinger eller kun de nye?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Kun de nye.

Torben Lokjær, Næstformand Organisationsbestyrelsen: Jeg er i byggeudvalget. Der er også arkitekter og andre der deltager. Der er masse af gode kompetencer. Eksempelvis i Løkkegårdsparken har der været mange dygtige personer inde over.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Jeg synes det er et stort emne – skal muligvis vente til næste år? Skal indeholde hvad vi vil og ikke hvad vi ikke vil. Vil trække sit ændringsforslag og foreslår at vente med politikken til næste år.

Lars Victor Jensen, afd. 36: I kan risikere at fjerne afdelingsmødets beføjelser. Det er ikke jeres intention, men det kan være konsekvensen.

Mette Rishede, afd. 18: Ville egentlig støtte Kristian Pindstrups ændringsforslag. Det var godt. Synes det andet var for diffus. Vil gerne vente til næste år. Er seniorboliger med i politikken?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Vi kan trække forslaget og samle en gruppe til det videre arbejde? Victor og Kristian må være selvskrevet til gruppen? Seniorboliger er ikke med.

Heidi Marianne Olsen, afd. 14: Jeg ser ikke det mentale helbred nogle steder? I afdeling 14 mangler vi sol nogle steder.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Vi arbejder med gennemlyste boliger. Vi har så sent som for en måneds tid siden, kasseret indretningen af nogle nye boliger, fordi de ikke var gennemlyste.

Rene Skau Björnsson, Dirigent: Repræsentantskabsmedlemmer der gerne vil med i gruppen, som skal arbejde videre med den kommende byggepolitik, skal melde sig til Direktør Preben Jacobsen.

Punkt 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

5 a. Valg af formand (ulige år)

På valg er:

- Herdis Larsen, afd. 27. (Genopstiller)

Genvalg uden modkandidater.

5 b. Valg af næstformand (lige år)

Valg af næstformand foregår kun i lige år.

5 c. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Vi kommer til at kigge meget mere på træ. Vi skal være sikre på at det virker. Vi har inden for de sidste uger været på besigtigelse på 2 CLT byggerier med fokus på benyttelse af træ i de primære bygningsdele.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Der er endnu ikke lavet lokalplan på Ansgar. Er der tildelt kvoter fra Århus Kommune?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: På Ansgar ja. I Kornbyen tyder det på, at falde i hak.

Jesper Brunbjerg, afd. 16: Skal vi alle sammen have en el bil. Jeg kan ikke trække en ledning. Hvad tænker I om det.

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Hvis du har en elbil, kan du søge om at få en ladestander, som organisationsbestyrelsen bevilliger, jf. retningslinjer vedtaget af organisationsbestyrelsen.

Mette Rishede, afd. 18: Der er rigtig mange boliger i Malling i forvejen. Behøver der være så mange?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Århus Kommune vil gerne have flere almene boliger i Malling. Malling vækster generelt meget.

Joan Jensen, afd. 19: Jeg vil gerne høre mere om den boligsociale medarbejder. Hvordan skal det foregå? Det er nemt at opdage mennesker med problemer i små afdelinger. Hvordan skal det foregå i de større afdelinger?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Vi kigger ikke ind i ghetto problemer hos DOMI Bolig. Men der findes mange enlige mennesker derude, som vi skal være bedre til at understøtte. Mange af vores medarbejdere er bekendt med mange problemstillinger, så det bliver et samarbejde imellem Odder Kommune og DOMI Bolig.

Julie Hasselager, afd. 45: Jeg arbejder med noget lignende i Århus Kommune. At der er noget synligt personale gør en forskel og kan være forebyggende. Svært at gøre noget, hvis der ikke er dedikerede ressourcer til det. Århus Kommune har god erfaring med sociale viceværter.

Lars Victor Jensen, afd. 36: Er det ikke et begrænset beløb afdelingen betaler ved tab, når en lejer misligholder boligen.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI Bolig: Jo.

Mette Rishede, afd. 18: Seniorboliger – er det noget man arbejder med i Organisationsbestyrelsen?

Torben Lokjær, Næstformand Organisationsbestyrelsen: Det er noget vi tænker over – måske ikke direkte seniorboliger, men små boliger. Som dermed er til at betale.

Kirsten Dalum, afd. 7: Unge og gamle i fællesskab er en god ide.

Anette Sørensen, afd. 29: Hvad med skilsmisse familier med børn? Der er ikke mange 5 værelses?

Marianne Frøslee, afd. 14: Fint med seniorboliger. Men det er et problem med små badeværelser.

Torben Lokjær, Næstformand Organisationsbestyrelsen: Ved nybyggeri forholder vi os altid til tilgængelighed og prøver at indarbejde det i byggeriet.

Herdis Larsen rundede mødet af med en tak til dirigenten, revisoren og de fremmødte.

Som dirigent
Rene Skau Björnsson

Som formand
Herdis Larsen

Penneo

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

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

Herdis Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9802-2002-2-489229555837

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-06-17 09:38:50Z

NEM ID 

René Björnsson

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-890282921270

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-06-17 11:21:11Z

NEM ID 

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>