

A photograph of a modern, two-story house with a light-colored brick facade and a prominent vertical wooden slat structure. The house has large windows and a balcony. In the foreground, there is a paved patio area with several concrete tables and chairs, and a flowering bush with white blossoms. The sky is blue with scattered white clouds.

Velkommen
til
Repræsentantskabsmøde
2019

Dagsorden:

- 1) a: Valg af dirigent.
b: Valg af mødesekretær
c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for boligorganisationen.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
 - a) Beslutning om repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand.
 - b) Valg af formand (ulige år)
 - c) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år.
 - d) Valg af to suppleanter for et år.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Dagsordenen pkt. 1:

1) a: Valg af dirigent.

Forslag: René Skau Bjornsson

b: Valg af mødesekretær

Forslag: Andres Tue Møller

c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden

Herunder valg af stemmeudvalg



Dagsordenen pkt. 2: Beretning.

- Bestyrelsens beretning til godkendelse – v/formand Herdis Larsen
- Juridisk vurdering af eventuelt rådgiveransvar og ledelsesansvar – afd. 35 v/advokat Søren Hammer Westmark, Clemens advokaterne
- Status på forslag fra repræsentantskabsmøde 2018

Evaluering af ydelseskatalog –
v/direktør Preben Jacobsen

Optagelse af andelshavere i Malling varmeværk og Malling Vandværk
v/næstformand Torben Lokjær



Dagsorden pkt. 3: Årsregnskab og budget

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

Regnskab 2018 - udgifter

t.kr.	Regnskab 2018	Budget 2018	Afvigelse 2018	Regnskab 2017
Bestyrelse og møder	436	458	22	333
Personaleudgifter	5.420	6.045	625	5.211
Kontorhold og lokaler	1.636	1.850	214	1.370
Afskrivning og revision	242	360	118	193
Tilskud	54	55	1	0
Ekstraordinære udgifter	144	0	-144	2.220
Udgifter i alt	7.932	8.768	836	9.327

Regnskab 2018 - indtægter

t.kr.	Regnskab 2018	Budget 2018	Afvigelse 2018	Regnskab 2017
Administrationsbidrag	8.049	7.985	64	8.062
Lovmæssige gebyrer	677	732	-55	642
Byggesagshonorarer	445	0	445	0
Honorarer renoveringsarb.	558	0	558	172
E. o. indtægter og diverse	85	0	85	113
Nettorenter	85	51	34	410
Indtægter i alt	9.899	8.768	1.131	9.399

Porteføljer og renter - 2018

- Forrentning til afdelinger 0,31 %
- Afkast 2018 = 3,1 mio.kr. og kurstab = 2,2 mio.kr.
- Afkast 2017 = 2,9 mio.kr og kursgevinst = 1,2 mio.kr.
- Ultimo 2018: 267 mio. kr. i værdipapirer
- Ultimo 2017: 244 mio. kr. i værdipapirer
- Alle porteføljer består af værdipapirer med en varighed mellem 0 og 4 år.

Egenkapital ultimo 2018

t.kr.	Primo 2018	Ultimo 2018	Ændring 2018
Boligforeningsandele	2.695	2.732	37
Arbejdskapital (12.212 / 13.040)	25.560	27.528	1.968
Dispositionsfond	46.097	48.544	2.447
Egenkapital i alt	74.353	78.804	4.451
LBF trækningsret (A og G-indskud)	6.685	7.693	1.008
Udlån til afd. 40 og driftsafdelingen	2.249	1.188	1.061
Disponibel del af dispositionsfonden (17.756/ 18.789)	37.163	39.664	2.501

Regnskab for afdelingerne 2018

5 afdelinger med underskud : 0,3 mio. kr.

32 afdelinger med overskud : 6,0 mio. kr.

Opsamlet resultat: 18,3 mio.kr. (2017:17,7 mio.kr.)

Opsamlet henlæggelser til vedligehold i alt : 215,0 mio.kr. (2017: 222,7 mio.kr.)

Tab ved fraflytning i 2018: 0,4 mio.kr. (2017: 0,7 mio.kr.)

Heraf fra dispositionsfonden 0,2 mio.kr. (2017: 0,4 mio.kr.)

Alle afdelingsregnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelser.

Lejeniveau 2018 – kr. pr. m² 692 til 1.282 (ekskl. køkken –og badmoderniseringer m.v.)

Til godkendelse af repræsentantskabet



Budget 2020 - udgifter

t.kr.	Budget 2020	Budget 2019	Regnskab 2018
Mødeudgifter mv		408	436
Bestyrelse og repræsentantskab	644		
Personaleuddannelse og møde	270		
Personaleudgifter	6.310	6.286	5.420
Kontorhold og lokaler	2.107	1.838	1.636
Revision	265	265	242
Tilskud	0	0	54
Ekstraordinære udgifter	0	0	144
Udgifter i alt	9.596	8.797	7.932

Budget 2020 - indtægter

t.kr.	Budget 2020	Budget 2019	Regnskab 2018
Administrationsbidrag Pr. lejemål: 3.698 (2019: 3.789)	7.948	7.999	8.049
Lovmæssige gebyrer	693	798	677
Byggesagshonorarer	0	0	445
Honorarer renoveringsarb.	955	0	558
E. o. indtægter og diverse	0	0	85
Nettorenter	0	128	85
Indtægter	9.596	8.925	9.899

Dagsordenen pkt. 4: Indkomne forslag.

FORSLAG 1:

At repræsentantskabet pålægger, hovedbestyrelse og administration, at undersøge mulighederne for installere solcelle anlæg i almene boliger i DOMI Odders afdelinger, hvor afdelings bestyrelserne ønsker det, eks. til drift fælles belysning i parker, parkering, kælder og vaskerier, drift af cirkulations pumper, til varmtvands forsyning og via varmepatroner i varmtvandsbeholdere, el. til elevator mv. og at der udarbejdes materiale til afdelings bestyrelserne som inspiration også vedr. økonomiske forhold under drift.

Tidsfrist 6 mdr. fra d.d.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 9 er positiv.



Dagsorden pkt. 4: Indkomne forslag.

FORSLAG 2:

Vedtægterne for boligorganisationen DOMI Bolig §15 stk. 3 ændres.

Nuværende formulering

"fremsætter mindst 2/3 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i §17 stk. 4."

Forslås ændret til:

"fremsætter mindst 25% af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i §17 stk. 4."

Begrundelse

Jf. Lov om Almene Boligers mv. §36 stk. 1, "antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 % af de fremmødte stemmeberettigede deltagere".



Dagsordenen pkt. 5: Valg til bestyrelsen.

Præsentation og valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

a) Beslutning om repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand.

b) Valg af formand (ulige år)

Herdis Larsen er på valg - Modtager genvalg

....

c) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år.

Stine Kallerup Sørensen - Modtager genvalg

Kirsten Boeriis Niensen - Modtager genvalg

Frederik Schrøder - Modtager genvalg

John Hedegaard - Ny kandidat.

....

d) Valg af to suppleanter for et år.

Jytte Bie Fabiansson - Ny kandidat

....



Dagsorden pkt. 6: Valg af revisor.

Begrundelse og præsentation af organisationsbestyrelses indstilling til valg af revisor.
v/Preben Jacobsen

Begrundelse:

Udbud af DOMI Boligs revisionsydelse med følgende vægte:

60 – 65 % Pris på primære revisionsopgave

35 – 40 % Kvalitet og revisorteam

Præsentation af organisationsbestyrelsens indstilling:

V/Kenneth Biirsdahl, Deloitte.

The Deloitte logo, consisting of the word "Deloitte" in a bold, blue, sans-serif font, followed by a small green dot.

Dagsordens pkt. 7 – Eventuelt

Redegørelse for beslutninger der er taget omkring afd. 35.

- Beslutningsforløb omkring afdeling 35
- Redegørelse set i forhold til vedtægter for DOMI Bolig
- Redegørelse/status for afd. 35's forventede på træk på dispositionsfonden



Beslutningsforløb omkring afdeling 35



Status 01.08.2018 Salg af firkantens 42 boliger og renovering af de resterne 24 boliger

August uge 34 Møde mellem DOMI og Rådgiverfirmaet DAI.
DAI anmodes om udarbejdelse af konsekvens beregning for dispositionsfonden ved følgende udfaldsrum:

- 1) Sokkelrenovering af 61 boliger (5 stk. er renoveret)
- 2) Salg af 42 boliger og renovering af 24 boliger
- 3) Sokkelrenovering af 66 boliger + ny lokalplan med fortætningsmulighed.

September uge 37 Møde med plan afd. Aarhus Kommune og tilsyn omkring evt. fortætning med/uden ny lokalplan, og dertil hørende kvoter.

Oktober uge 40 DAI fremlægger konsekvensberegninger for dispositionsfonden:

1) Sokkelrenovering 61 boliger	kr. 28.300.000
2) Salg af 42 boliger og renovering af 24 boliger	kr. 42.060.000
3) Sokkelren. af 66 + ny lokalplan + fortætning	kr. 26.000.000

Jf. regnskab Dispositionsfond pr. 31.12.2017 (disponibel del) kr. 37.162.649

Beslutningsforløb omkring afdeling 35



- Oktober uge 42 Møde med Landsbyggefonden omkring konsekvensberegninger, og for at sikre opbakning til evt. ændrede strategi. Landsbyggefonden bakker op om ændring.
- Oktober uge 43 Mandag: Organisationsbestyrelsen orienteres om status – OB afgiver støtte til det videre arbejde med renovering af 61 boliger og evt. fortætning uden ny lokalplan.
Tirsdag: Aarhus Kommune, tilsynet orienteres.
Torsdag: Afdelingens tidligere formand orienteres om status.
(På det ordinære afdelingsmødet i september blev der ikke valgt en afd. bestyrelse. Organisationsbestyrelse indtræder i stedet)
- November uge 45 Ekstraordinært afdelingsmøde – afdelingen godkender renovering af 61 boliger + fortætning.
- Marts uge 12 Orienteringsmøde med præsentation af situationsplan mv.
- April uge 16 Aflevering af skema A til Aarhus Kommune.

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling

Slides fra
ekstraordinært
afd. møde

Projektet:

5 renoverede boliger, forbliver uændret.

61 boliger der skal "sokkel" renoveres.

Op til 30 nye / ekstra boliger ved fortætning.



Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling

Tidsplan:

Når og hvis vi har afdelingens godkendelse fortsætter processen

Følgende gennemføres inden udgangen Q1 – 2019 – i tæt dialog med evt. afdelingsbestyrelse


Skitser på boliger – facader, indretning mv.

Dialog med Aarhus Kommune om kvoter og fortætning

færdiggørelse af endelig ansøgning som skal:

GODKENDES ENDELIGT AF AARHUS KOMMUNE OG LANDSBYGGEFONDEN.

Hvornår: Vi har endnu ikke en præcis tidsplan - Men vi forventer byggestart medio 2020



Slides fra
ekstraordinært
afd. møde



Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling

Hvad med Jeres hjem !

I kan blive boende, også på den lange bane.

Da byggeperioden strækker sig over mere end 12 måneder, bliver der tale om permanent genhusning, men som tidligere lovet kan alle der bliver permanent genhuset komme tilbage til en bolig i afdelingen.

Beregningsforudsætning for husleje 1000,- pr. m²

(normalleje for vores nye boliger i Malling/Beder – Odder)

Slides fra
ekstraordinært
afd. møde



Redegørelse set i forhold til vedtægternes § 6 stk. 3 nr. 7, samt § 6 stk. 5 nr. 2

§ 6 stk. 3 "Repræsentantskabet træffer beslutninger om følgende forhold:"

7) Væsentlige forandringer af organisationens ejendomme.

Afdeling 35 er ikke organisations ejendom, hvorfor redegørelse ej er relevant.

§ 6 stk. 5 "Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutninger om følgende forhold vedrørende afdelingerne"

2) "Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme"

Ud fra at afdelingen renoveres, og beholder sit arkitektoniske udtryk er vurderingerne:

Clemens advokaters vurdering – Der er ikke tale om væsentlige forandring.

Aarhus Kommune, tilsynets vurdering – Der er ikke tale om væsentlig forandring.

Redegørelse/status for afd. 35's forventede på træk på dispositionsfonden

Med afsæt i Skema A, der er afleveret til Aarhus Kommune april 2019 forventes et engangstræk på kr. 26 mio.

Kontering foretages normalt i afslutningsåret for byggeriet.

Efterfølgende huslejestøtte/driftsstøttelån delvist fra dispositionsfonden/landsbyggefonden kan komme på tale, men disse tal kendes forventeligt ikke før byggeriet er endeligt færdigt.

De sidste spørgsmål og afrundning

Tak for i aften, og kom godt hjem

