



11. december 2020
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2020 DOMI Bolig

Dato: 3. november 2020
Tid: 14:00 - 15:00
Sted: MS Teams
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Preben Jacobsen
Formand Herdis Larsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene 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: 20/060644-19
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

DOMI Bolig arbejder løbende med effektivisering af driften. I 2019 har DOMI bolig bl.a. skiftet boligsystem og implementeret digitalt syn.

Årsregnskab for 2019 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 2020 vurderet behov for aftaler mellem DOMI Bolig og Aarhus Kommune.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Funktionsadskillelse
- Budgettering i afdelingerne
- Egenkontrol og "§73"
- Korrespondance med LBF
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag



11. december 2020
Side 2 af 6

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- Status

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Evt.

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.

DOMI Bolig er et resultat af en fusion mellem Arbejdernes Andelsboligforening i Odder og Beder-Malling Boligforening pr. 1. januar 2015. Grundlaget for dialogen var årsregnskab 2019, som er boligorganisationens femte regnskabsår.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2019, 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.



11. december 2020
Side 3 af 6

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. leje- målsenhed</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	20.878	18.789	17.755	14.861	10.986
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.932	10.956	10.062	9.835	9.076

Egenkapital kr. pr. lejemål	39.216	37.330	35.525	32.919	27.934
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	27.779.209	23.482.455
Dispositionsfond (kr.)	58.687.628	44.845.068

Årets resultat viser et overskud på 581.t.kr. mod et budgetteret resultat på 128 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen for DOMI ligger over gennemsnittet for boligorganisationerne i Aarhus. Stigningen i egenkapitalen skyldes primært tilførsel fra udamortiserede lån. Udfordringerne med afd. 35 vil i de kommende år belaste organisationens økonomi. Der foreligger nu en plan for afvikling, hovedsageligt tilskud fra dispositionsfonden, jf. noter til spørgeskemaet.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2019 brutto været på ca. 5,1 mio. kr. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 5,2 mio. kr. Ifølge fremlagt scenarie over dispositionsfondens udvikling vil den være jævnt stigende helt frem til 2029.

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:
36 t.kr. – rentetilskrivning



25,2 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

11. december 2020
Side 4 af 6

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

3,8 mio. kr. – tilskud mv.
263 t.kr. – fraflytning/lejetab
35 t.kr. – diverse
17,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Der er i 2019 udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger på 263.078 kr.

Likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Funktionsadskillelse

Revisor bemærker, at der er tildelt alene fuldmagter til flere afdelingsbestyrelser og udstedt MasterCard og Visa/Dankort til udvalgte betroede medarbejdere, som forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl.

DOMI har taget revisors bemærkninger til efterretning og fulgt anbefalingerne omkring bl.a. kreditmaksimum og kontrol- og godkendelsesprocedurer.

Budgettering i afdelingerne

Revisor bemærker budgetteringen i afdelingerne. I de sidste 3 år har der generelt været overskud i afdelingerne. DOMI vil fremadrettet arbejde for en mere præcis budgettering på afdelingsniveau.

Egenkontrol og "§73"

DOMI har udarbejdet egenkontrol for 2019. Revisor bemærker, at der i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen bør fastsættes 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter og etableres effektiviseringstiltag for de enkelte afdelinger. DOMI har efterfølgende udarbejdet 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter.

Korrespondance med LBF

Boligorganisationen har endnu ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden i år.



11. december 2020
Side 5 af 6

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2019 forrentet med 0,07% mod 0,31% i 2018. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet, Djurslands Bank, Jyske Bank og Nykredit.

Administrationsbidrag

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

DOMI's administrationsudgifter er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

2. Vedligeholdelsesplaner

De årlige og opsparede henlæggelser er umiddelbart vurderet passende. Efter det oplyste er vedligeholdelsesplanerne i de fleste afdelinger fuldt finansierede af henlæggelser. To afdelinger har behov for lånoptagelse til tagudskiftninger i hhv. 2023 og 2030.

3. Effektivisering

DOMI har løbende fokus på effektivisering og grøn drift. I 2019 er der investeret i robotplæneklipper, hækplæneklipper til traktor og varmtvandsanlæg til ukrudtsbekæmpelse.

Boligorganisationen har i 2019 skiftet boligsystem fra KTP til EG Bolig. Det nye boligsystem har medført et mere fremtidssikret system, reduceret driftsomkostninger, øget sikkerhedsniveau og kontrolmuligheder og dannet baggrund for implementering af flere digitale løsninger, herunder digitalt syn.

DOMI fremstår mere effektiv end regionsgennemsnittet. Samtlige afdelinger har i styringsrapporten samme effektiviseringsgrad som organisationen (84,2 pct.)



11. december 2020

Side 6 af 6

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb og deltagelse i erhvervsnetværk.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

DOMI har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Direktør Preben Jacobsen deltager i få erhvervsnetværk med et fagligt formål.

DOMI har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

DOMI oplyser, at der pt. er 10 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Afdelingerne består primært af ungdoms- og ældreboliger. Tilstedeværelsen af en afdelingsbestyrelse er et fokus for organisationsbestyrelsen.

5. Eventuelt

Ingen bemærkninger.