

Ledelsesberetning DOMI Bolig for 2023.

DOMI boliger er en almen boligorganisation, hvis kerneaktivitet er, at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet byggeri.

Generelt økonomisk status.

Hovedselskabet kommer ud af året med et overskud på kr. 3.651.358,- hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Overskuddet opstår i væsentlig grad på følgende hovedpunkter.

Byggesagshonorar vedr. nybyggeri.
Byggesagshonorar, forbedringsarbejder.
Besparelser på personaleudgifter i administration og driftsafdeling.
Kursgevinst og renteindtægter.

Samlet for dispositionsfond og arbejdskapital har egenkapitalen i selskabet haft en tilvækst på kr. 15.438.843,- til samlet kr. 116.111.158,-

Der er fra dispositionsfonden givet støttetilsagn til de afdelinger, hvor der gennemføres LBF renoveringer for samlet ca. kr. 33,3 mio. og vil som følge heraf vil ske en reduktion af den årlige tilgang til dispositionsfonden.

På afdelingsniveau er resultatet for 2023 et overskud på kr. 1.406.305 mod et overskud i 2022 på ca. kr. ca. 397.000,-. Det bemærkes dog, at afdeling 2 grunden endnu ikke fastsat driftsstøtte fra landsbyggefonden alene har et overskud på 750.000,-

Fra grønt til bæredygtigt fokus.

I 2017 kom et grønnere DOMI Bolig første gang på dagsordenen. Siden er udviklingen gået stærkt, og dette er dels båret af et politisk ønske og dels båret af nødvendighed.

Gennem 2023 har beboere, valgte og medarbejder ydet en stort indsats for, at udvikle DOMI Boligs egen bæredygtighedsstrategi, og i november 2023 blev strategien version 1 præsenteret på det årlige orienteringsmøde.

Strategien gælder os alle, og vi har alle et ansvar for et mere bæredygtig DOMI Bolig. Der henvises i øvrigt til "DOMI Bolig, Bæredygtighedsstrategi".

God Almen Ledelse og forretningsgange.

DOMI Bolig har igennem de senere år arbejdet intensivt med God Almen Ledelse, som er anbefalinger fra BL (Boligorganisationernes Landsforening) om det gode bestyrelsesarbejde for organisationsbestyrelsen og for den administrative ledelse. God Almen ledelse handler om ordentlighed og transparens i organisationens praksis.

Som en naturlig forlængelse af dette fokus, har organisations bestyrelsen udarbejdet og vedtaget retningslinjer for efteruddannelse af beboervalgte, der bl.a. forpligter OB medlemmer til, at deltage i relevant efteruddannelse som f.eks.

"organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar", ligesom OB medlemmer er forpligtet til deltagelse i relevante brancherelateret netværk som kredskonference, BL konference og bolig dage.

Konkret har 3 af de nuværende bestyrelsesmedlemmer gennemført bestyrelsesuddannelse på CBS.

For at implementerer den ønskede ordenslighed og transparens i hverdagen, har bestyrelsen gennem de seneste år udarbejdet over 30 politikker eller forretningsgange, der min. 1 gang årligt gennemgås og opdateres. Den årlige gennemgang foretages i samarbejdet med selskabets revisor.

Styrkelse af kommunikation.

Der har hos DOMI Bolig og fra beboer side været et ønske om styrkelse af selskabets kommunikation. Dette skete i efteråret 2023, hvor selskabet har opprioriteret ressourcerne hertil, således selskabet internt har en fuld til ansat til varetagelse af området.

Den området vi pt. har fokuserer på er:

Øget aktivitet på sociale medier, som Facebook.

DOMI Bolig på LinkedIn.

Opdatering af www.domibolig.dk

Øget og ensartet kommunikation på renoveringssager.

Kommunikation på ny byggeri.

Det gode liv som beboer.

Renoveringer og nybyggeri

Landsbygefonds sager.

DOMI Bolig har 4 helhedsplaner der gennemføres/er gennemført med støtte fra Landsbygefonden.

Afd. 7. Parkvej og Kildegårdsparken, Odder. Renovering omfattende facader, tag, vinduer, altaner og ventilation har fuldført projekteringsfase.

Afd. 9. Nørregade, Odder. Renovering omfattende facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad samt tekniske installationer har fuldført projekteringsfasen.

Medio 2022 gennemførte afd. 7 og 9 fælles EU-udbud. Efter budfristens udløb kunne det konstateres, at lavest bydende desværre ikke var konditions mæssig, og de øvrige tilbud ikke var budmæssige mulige at realiserer. Licitationen blev på denne baggrund annulleret.

Det blev besluttet at genudbyde de 2 renoveringssager, startende med afdeling 9 og derefter evt. afdeling 7.

Ultimo 2023 blev udbuddet af renovering af afdeling 9, gennemført med tilfredsstillende resultat, og der foreligger nu godkendelse fra kommune og LBF. Fysiske renovering påbegyndes sommeren 2024 og forventes afsluttet foråret 2025.

Genudbud af renovering af afdeling 7, er planlagt til opstart primo 2024.

Afd. 33. Nyvej, Smedegårdsalle, Malling. Efter der i en periode har været arbejdet med en vision for en renovering af boligerne, blev der i 2020 igangsat udarbejde af en helhedsplan for afdelingen, hvilket er sket i samarbejde med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden. Landbyggefonden har i 2021 været på besigtigelse, og primo 2022 givet tilsagn til renoveringsstøtte i 2023.

Renovering omfatter ligeledes en fortætning, og der skal derfor udarbejdes ny lokalplan for bebyggelsen. Dette arbejde forventes igangsat foråret 2024 og estimeret til at være afsluttet ultimo 2025.

Afd. 35 / 935 Stenhøjgårdsvej. Renoverings- og nybyggeriet blev afsluttet i 2023, og afdelingerne er overgået til ordinær drift.

Grundet fortsat uafsluttet mellemværende med konkursboet efter tidligere totalentreprenør, har det ikke været muligt, at færdiggøre byggeregnskabet.

Organisatorisk status.

DOMI Bolig har i dag ikke en formuleret hensigtserklæring omkring Organisations Bestyrelsens sammensætning, men det konstateres at sammensætningen i dag, både på køn og alder, er repræsentativ for befolkningen som helhed.

Den daglige ledergruppe i selskabet er ligeledes repræsentativ på faggrupper og køn.

Begge dele vurderes fra ledelsens side at være en stor styrke for organisationen.