

Bestyrelsesmøde – Referat

Mødedato: 07.04.2025

Klokken: 17.00 – Tornøegade 12, Odder

Bestyrelsen:

Formand	Herdis Larsen	init.: HL
Næstformand	Torben Lokjær	TL
Best.medlem	Rikke Kristine Skovsgaard	RS
Best.medlem	Karen Hansen	KH
Best.medlem	Jytte Bie	JB
Best.medlem	John Hedegaard	JH
Best.medlem	Morten Niebuhr Andersen	MBA

Gæster Eksterne: Peter Mølkjær
Intern: Heidi Padkjær

Direktør Preben Jacobsen PJ

RS Orlov til 01.05.2025
Brian H Jensen Deltager som 1. suppleant i bestyrelsesmøder i orlovsperiode

EMNER TIL BEHANDLING	BESLUTNING
----------------------	------------

1. Godkendelse af dagsordenen Godkendt. evt. nye punkter markeres med "nyt"

2. Gennemgang og godkendelse af:

Ledelsesberetning 2024
(bilag 01)
Regnskaber for afdelingerne 2024
(bilag 02)
Regnskab for hovedforening 2024
(bilag 03)
Revisionsrapportering for 2024
(bilag 04)

PJ, Gennemgang af ledelsesberetning for regnskabsåret 2024.

Beretningen sætter fokus på følgende tematikker

Økonomisk status, indgår i referater under regnskabsaflæggelse ved HLP

Det bæredygtigt fokus.

Gennem 2023 og 2024 er der gennemført store vedligeholdelsesarbejder i flere afdelinger, særligt tagudskiftninger har fyldt i såvel økonomisk som ressourcemæssig forstand.

I forbindelse med arbejderne er der foretaget den mulige energioptimering, og i de kommende år, vil vi følge udviklingen i energiforbruget, således vi opnår faktisk realiseret dokumentation ved energioptimeringerne.

Gennem 2024 er der indgået aftaler med flere leverandører om, at de kun anvender svanemærket produkter hos DOMI Bolig.

Strategien fra 2023, er således også blevet påbegyndt realiseret gennem 2024, og arbejdet vil blive videreført i de kommende år.

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.

For at implementerer den ønskede ordentlighed og transparens i hverdagen, har bestyrelsen gennem de seneste år udarbejdet over 30 politikker eller forretningsgange, der min. 1 gang årligt gennemgås og opdateres.

Renovering og nybyggeri.

DOMI Bolig har 2 helhedsplaner der gennemføres /forventes gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.

Afd. 9, Nørregade, Odder. En igangværende renovering der omfatter facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, badeværelse samt tekniske installationer.
Renovering forventes afsluttet medio maj 2025.

Afd. 33 Nyvej / Smedegårdsalle, Malling.
Helhedsplanen omfatter en planlagt sokkelrenovering af de nuværende boliger, samt en lokalplanpligt fortætning. Lokalplan forventes endelig godkendt ultimo 2026. Den fysiske renovering forventes igangsat medio 2028.

Byggeriet af afd. 48, Løkkegårdsparken, Odder, er i 2024 afsluttet. Byggeriet er gennemført indenfor de i bekendtgørelsen fastsatte økonomiske rammer.

Der er igangsat nybyggerier i henholdsvis Hundslund (8 boliger) og på Tunø (8 boliger)
Boligerne på Tunø opføres med særskilt driftsstøtte jf. boligaftalen fra 2020.

Ved udgangen 2024 foreligger det aftalegrund for igangsætning af yderligere 3 byggerier beliggende i Solbjerg, Mårslet, Malling.

Organisatorisk status.

Organisationsbestyrelsen sammensætning udgør i dag både på køn og alder et repræsentativt udsnit af befolkningen som helhed.

Den daglige ledergruppe er ligeledes repræsentativ på faggrupper og køn.

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

HLP. Gennemgang af regnskaber for afdelinger og hovedforening for 2024.

På afdelingsniveau blev overskuddet for 2024 samlet set på kr. 3.254.556,- mod et overskud på kr. 1.406.305,- for 2023. Særligt de afdelinger, hvor resultatet afviger væsentligt fra budget blev dissekeret.

Specielt afdelingerne med afsluttet helhedsplaner afviger væsentligt, da de endeligt støtteberegninger endnu ikke er udmeldt fra LBF.

Herefter gennemgang af afdelingernes opsamlede resultat der var steget fra 2.9 mio. i 2023 til 4.7 mio. i 2024.

Hovedforening kom ud af 2024 med et overskud på kr. 3.404.813,- hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

HLP understregede at de væsentligste årsager hertil har været:

Byggesagshonorar vedr. nybyggeri.
Kursgevinster og renteindtægter.

Samlet for dispositionsfond og arbejdskapital har egenkapitalen i selskabet haft et fald på kr. 15.357.131,- til samlet kr. 100.754.028,-.

Alt andet lige ville selskabet for 2024 have haft en tilvækst på egenkapitalen, men faldet på kr. 15.357.131, skyldes byggeregnskabet for afdelingerne 35 / 935 er afsluttet i 2024. Dette har som forventet, påvirket egenkapitalen med ca. kr. - 29 mio.

Deloitte (PM) gennemgik revisionsrapportering for
årsregnskaberne 2024 med fokus på følgende
hovedbudskaber:

Kapitalforvaltning:

Kursregulering på værdipapirbeholdning er henført til henlæggelseskonto jf. bekendtgørelse 1247 af 5. sept. 2022.

Dispositionsfonden forventes over de kommende år at være stigende. Midlerne i dispositionsfonden forventes anvendt til helhedsplaner og andre større renoveringsplaner. Boligorganisationen og tilhørende afdelinger vurderes at have en tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

Egenkontrollen og forvaltningsrevision er gennemført, og effektiviseringstiltag er vedtaget, og det er revisors vurdering at boligorganisationen har udøvet en fornuftig indsats.

Solide afdelinger.

Afdelinger i DOMI Bolig er generelt økonomisk solide, og revisor har ikke konstateret afdelinger med væsentlige underskud eller opsamlede tab i forhold til tidligere år.

Vedligeholdelsesplaner

Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner, der overholder mindste kravet mht. planlægningshorisont. Rapporter fra ekstern granskning er modtaget og der er givet tilbagemelding.

Lejeledighed er steget, mens tab ved fraflytning er faldet i året, men er fortsat på et lavt niveau sammenlignet med andre boligorganisationer. Det er vigtigt, at udviklingen nøje følges og tiltag løbende drøftes.

Revisor forventer at påtegne årsregnskab uden forbehold, men med fremhævelser om, at budgettal ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med den samlede fremlæggelse, og godkendte enstemmigt regnskaberne for såvel hovedforening som afdelingerne.

3. Godkendelse referat	Godkendt.
4. Meddelelser fra formanden	
Nyt fra BL landsplan	BL vil i den kommende periode sætte fokus på rebranding af det almene sektor særligt i forhold til rekruttering.
	Almene Boligdage i 2026 afholdes den 31.10 og 01.11.2026. i Odense.
	HL er valgt ind i arbejdsgruppen "God Almen ledelser" under BL.
	Tillykke og tak til næstformand TL der fejre 10 års jubilæum i organisationsbestyrelse i DOMI Bolig.
5. Meddelelser fra andre bestyrelsesmedlemmer	Ingen meddelelser
6. Rapportering fra direktionen	
Budgetforudsætninger for afdelingsbudgetter 2026 Bilag 05	Gennemgået af HLP, og taget til efterretning.
Godkendelse af husleje for Hundslund og Tunø Bilag 06	Gennemgået og godkendt.
Orientering om drøftelse med tilsynet i Aarhus Kommunes vedr. OBs vedtagne "Retningslinjer for honorar ved nybyggeri og LBF renovering". Bilag 07 og 07A	OB accepteret udmelding i protest, og vil genoptaget punktet ved en senere lejlighed. OB ønsker ikke ændringer af deres vedtagne retningslinjer.
Forslag fra administration om opdatering af principper for kollektiv råderet. Bilag 08	Følgende ændringer blev godkendt. Afdelingens andel der skal dække vedligeholdelsesarbejder ændres fra 10% til 30% af den samlede faktiske udgift, og maksimalt 30% af det til enhver tid fastsatte maksimum beløb.
	Maksimum beløb fastsættes for Køkkener kr. 70.000,- Badeværelser kr. 100.000.- Uanset lejemålets størrelse.
	Omkostninger til nødvendige miljøsanering i forbindelse med gennemførsel af en kollektiv råderetssag afholdes alene af afdelingen og indgår ikke i maksimumbeløbet.
	Ændringer skal efterfølgende godkendes i de enkelte afdelinger inden de kan træde i kraft.
Forslag fra administrationen om	Følgende ændringer blev godkendt.

opdatering af forretningsgang for ansøgning om sekundære bygninger.

Bilag 09

Forslag fra administrationen om Opdatering af forretningsgang for budgetopfølgning.

Bilag 10

Orientering om rengøringsudbud.

"Nyt"

Fra afd. 2

Forslag om tilladelse til etablering af drivhus op til 15 m²

7. Økonomi

Økonomi rapport 1 jf. årshjul udskydes til næste møde, og vil blive gennemgået sammen med oplæg til afd. budgetter.

- ❖ Balance
 - ❖ Regnskaber
 - ❖ Budget opfølgning for 1. kvartal, hovedforening, drift og service Bilag 11
 - ❖ Dispositionsfonden / arbejdskapital
 - ❖ Egen trækingsret i LBF
 - ❖ Likviditet
 - ❖ Revisionsprotokollat
- Behandlet under pkt. 2

8. Projekter

Bilag 12

9. Opfølgning på udvalg Bæredygtighed (KH, HL, RS, TL) Byggeudvalg (JH, RS, TL, BHJ)

10. Indkomne forslag

11. Kommende møder:

- ❖ Eventuelt

Odder den / 2025

Bestyrelsens godkendelse af referatet:

DOMI Boligs sagsomkostninger ændres til Opstartsgebyr på kr. 1.000,- + 500,- pr. påbegyndt sagsbehandlingstime ud over 2 timer.

Følgende ændring blev godkendt.

Budgetopfølgning for hovedselskabet ændret til kvartalsmæssig opfølgning.

Orientering gennemført

Faldt, med begrundelse om manglende redegørelse for design, farver, materialer mv.

Afdelingen opfordres til at genfremsætte forslag når dette er afklaret og godkendt i afdelingen.

Taget til efterretning

Gennemgået og taget til efterretning

Budgetrest efter Q1 var 75%

Gennemgået og taget til efterretning.

Mødedatoer i 2024 / 2025

Organisationsbestyrelsen:	
Bestyrelsesmøder:	
	07.04.2025
	05.05.2025
Øvrige møder mv.:	
Dialogmøde Aarhus Kommune	01.2026
BL –	
Almen bolig dage Odense	31/10 – 01.11 2026

konference Nyborg	13/14.09 2025
Kredsweekend	
Møder i kredsen Boligpolitisk valgmøde Centralværkstedet Aarhus	18.08.25 Kl. 18 til 21
Studietur	25-28.09 2025
Strategiseminar	
Repræsentantskab:	
Repræsentantskabsmøde	22.05.2025
Orienteringsmøde	
Afdelingsbestyrelses opgaver og ansvar	