

Bestyrelsesmøde – Dagsorden

Mødedato: 13.04.2026

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	Brian H Jensen	BHJ
Best.medlem	John Hedegaard	JH
Best.medlem	Morten Niebuhr Andersen	MBA

Direktør	Preben Jacobsen	PJ
----------	-----------------	----

Gæster:	Peter Mølkjær Deloitte Heidi Padkjær DOMI Bolig
---------	--

EMNER TIL BEHANDLING	BESLUTNING
1. Godkendelse af dagsordenen	Godkendt. evt. nye punkter markeres med "nyt"
2. Gennemgang af regnskab 2025 med revisor.	
Ledelsesberetning 2025 (bilag 01)	Der henvises til vedhæftet bilag 01. Beretningen blev taget til efterretning.
	<u>Gennemgang af regnskaber for afdelinger og hovedforening for 2025. HLP.</u>
Regnskaber for afdelingerne 2025 (bilag 02)	På afdelingsniveau blev overskuddet for 2025 samlet set på kr. 7.697.000,- mod et overskud på kr. 3.254.000,- for 2024. Overskuddet opstår i væsentlig grad som følge af renteindtægter på afdelingernes henlæggelser og udgør i alt kr. 6.875.000. Specielt afdelingerne med afsluttet helhedsplaner afviger væsentligt, da de endeligt støtteberegninger endnu ikke er udmeldt fra LBF.
Regnskab for hovedforening 2025 (bilag 03)	Hovedforening kom ud af 2025 med et overskud på kr. 2.637.000,- HLP understregede at de væsentligste årsager hertil har været byggesagshonorar vedr. nybyggeri samt rente og kursgevinster af hovedforeningens midler. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Samlet for dispositionsfond og arbejdskapital har egenkapitalen i selskabet haft en stigning på kr. 13.176.000,- til samlet kr. 113.931.000,-.

Revisionsrapportering for 2025
(bilag 04)

Deloitte (PM) gennemgik revisionsrapportering for årsregnskaberne 2025 med fokus på følgende hovedbudskaber:

Kapitalforvaltning:

Kursregulering på værdipapirbeholdning er henført til henlæggelseskonto jf. ændringsbekendtgørelse 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. 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 faldet, mens tab ved fraflytning er steget. Niveauet er forsat lavt sammenlignet med andre boligorganisationer.

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 afdelinger som hovedforening.

3. Godkendelse referat

Godkendt.

4. Meddelelser fra formanden

Forslag til bestyrelsesmøde den 11.06.2026 forlænges med lokal besigtigelsestur.

Der planlægges besigtigelsestur fra kl. 17.00, hvorefter det ordinære afvikles.

Drøftelse af ønsket frekvens for bestyrelseskonference. Hver år, hvert andet år, eller hvert tredje år.

Efter gode overvejelser fastsættes konference til afvikling igen i 2028, hvorefter frekvens genovervejes.

Forberedelse til repræsentantskabsmøde
Herunder overvejelser om
omdeling af skriftlig beretning.

Der udarbejdes som tidligere år skriftlig beretning, til omdeling på repræsentantskabsmødet. Beretning trykkes i ca. 250 eksemplar. Beretning rundsendes kun digitalt. Beboere der ikke modtager digitalt kommunikation opfordret til, at afhente trykt udgave i administrationen.
Ekstern foredragsholder bliver Direktør i BL Bent Madsen

Tanker omkring rammer for strategiseminar:

Vision – Mission – Værdier
Prioriteringspakke – Almen kompas
KPI version 2 – nu med ESG

Tema for strategiseminar godkendt.

Ovenstående skal ses med et tværgående tanke for kunderejse.

5. Meddelelser fra andre bestyrelsesmedlemmer

Orientering om møde i fællesråd for Beder og Malling. Hovedtema var udbygningsplaner for Egelund. JH

Orientering om generalforsamling i Malling Varmeværk.
Forslag om nedlæggelse af varmekværk faldt, og derfor fortsætter Malling Varmeværk uændret som selvstændigt varmekværk. TL

6. Rapportering fra direktionen

"Nyt punkt"
Administrationen foreslå, at der til det ordinære afdelingsmøde i afd. 43 stiller forslag om overgang fra B ordning til A ordning i forbindelse med lejers fraflytning.

Bestyrelsen bakker op herom.

"Nyt punkt"
Orientering om byggetekniske udfordringer i afd. 19

Orientering taget til efterretning.
De økonomiske konsekvenser vil om nødvendigt blive behandlet ved efterfølgende ansøgning herom.

Orientering om opdateret skilte ved ladestander max 3 timer

Taget til efterretning.

Bilag 05

Orientering om status på
"Sundhedsfremmende indsatser i
almene boligområder og
landsbysamfund."

Da ansøgning og støttetilsagn i væsentlig grad,
hviler på DOMI Bolig relaterede forhold, pålagde
bestyrelsen administrationen, at arbejde for en
forankring sikres i selskabet.

Godkendelse af princip for
huslejoberegning ved nybyggeri
Bilag 06

Godkendt

Restanceudvikling
Bilag 07

Gennemgået og det meget stabile niveau blev taget
til efterretning.

Godkendelse af midlertidig
anvendelse af Banegårdsgade 15,
Odder
Bilag 08, 08a og 08b

Gennemgået og taget til efterretning.

Status på mobile teleslynger

Grundet tekniske dårlige løsninger på området,
stilles undersøgelser i stå, og der vil dermed ikke
kunne tilbydes teleslynge løsninger til de kommende
afdelingsmøder.

Invitation til bordtennis
Bilag 08c

Invitation blev taget til efterretning. Stort tillykke og
god træningslyst til alle bordtennisspillere i
afdelingen.

Orientering om status på skifte af
el-leverandør på ladestandere.
Bilag 08d

Skifte er nu gennemført, og flere lejere har udtrykt
tilfredshed med de nu lavere priser.

Opdateret invitation til
afdelingsmøderne 2026
Bilag 08e

Taget til efterretning.

7. Økonomi

8. Balance

9. Regnskaber

10. Budget opfølgning for
Hovedselskab Q1 2026
Drift og service Q1 2026
Bilag 9, 9a og 9b

Gennemgået og budgetrest udgør 75%
Gennemgået og budgetrest udgør 74%

Budgetoplæg for hovedselskab
2027.
Bilag 10

Budgetoplæg gennemgået og godkendt med en
stigning i administrationsbidraget på 5.8 % til 2027

11. Dispositionsfond / arbejdskapital

Godkendelse af pavillon pulje 2026
på kr. 250.000

Godkendt.

Puljeansøgninger fra	
God ide pulje – til fælles aktiviteter Afd. 9 Bilag 11	Godkendt.
Pavillon pulje / god ide pulje – samtalebænke Afd. 9 Bilag 11a	Godkendt.
Redskabspulje Afd. 9 Bilag 11b	Godkendt.
Sammen om den nye legeplads Afd. 20 Bilag 12	Godkendt.
God ide pulje – Loppemarked Afd. 23 Bilag 13	Godkendt.
God ide pulje- petanque turnering Afd. 23 Bilag 14	Godkendt på følgende vilkår. Max. støtte kr. 5.000,- Støtte til køb af petanque kugler kr. 2.000,- Støtte til forplejning med kr. 50 pr. deltager.
God ide pulje – ud i det blå Afd. 23 Bilag 15	Afslag.
Fællesskabspulje Afd. 36 Bilag 16	Godkendt på følgende vilkår Støtte til indvielse af nyt område ved fælleshus kr. 2.000 Afslag på øvrig ansøgning
Fællesskabspulje Afd 39 Bilag 17	Støtte med kr. 2.000,- til forplejning Øvrige udgifter støttes ikke.
Fællesskabspulje / redskabspulje Afd. 41 Bilag 18	Godkendt ud fra opdateret budget. Kr. 15.000,-
Fællesskabspulje/ redskabspulje Afd. 58 Bilag 19	Godkendt.
12. Egen trækningsret i LBF 13. Likviditet 14. Revisionsprotokollat Behandlet under pkt. 1	
15. Projekter	Taget til efterretning.

Bilag 20

Bevillinger fremgår særskilt af projektbilag, herunder også til byggetekniske udfordringer konstateret i forbindelse med renovering af afd. 7.

Finansieringsskitse behandles efterfølgende, når der foreligger større budgetsikkerhed.

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

17. Indkomne forslag

18. Kommende møder:

19. Eventuelt

Odder den / 2026

Mødedatoer i 2025 / 2026

Organisationsbestyrelsen:	
Bestyrelsesmøder:	
	13.04.2026
Ændret starttidspunkt kl. 17.30	04.05.2026
	11.06.2026
Øvrige møder mv.:	
Dialogmøde Aarhus Kommune	01.2026
BL –	
Almen bolig dage	31.10 og 01.11 2026
konference Nyborg	
Kredsweekend	
Kredsvalgmøde	07.04.2026
Studietur	
Strategiseminar	30.10.2026
Repræsentantskab:	
Repræsentantskabsmøde	28.05.2026
Orienteringsmøde	
Afdelingsbestyrelses opgaver og ansvar	11.2026