

Ledelsesberetning DOMI Bolig for 2024.

DOMI boliger er en almen boligorganisation, hvis kerneaktivitet jf. vedtægter for selskabet § 3 er, at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet byggeri.

Generelt økonomisk status for året.

Hovedselskabet kommer ud af året med et overskud på kr. 3.404.813,- hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Overskuddet opstår i væsentlig grad på følgende hovedpunkter.

Byggesagshonorar vedr. nybyggeri.
Kursgevinst og renteindtægter.

Samlet for dispositionsfond og arbejdskapital har egenkapitalen i selskabet haft et fald på kr. 15.357.131,- til pr. 31.12.2024 i alt at udgøre 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.

Der er fra dispositionsfonden givet støttetilsagn til afdeling 33, hvor der forventes gennemført LBF renovering indenfor de kommende år. Støtten er samlet ca. kr. 2,5 mio.

Yderligere er der bevilliget støtte til håndtering af jordforurening i forbindelse med LBF renovering i afd. 9 samt ydelsesstøtte i forbindelse med omfattende vedligeholdelsesarbejder i afd. 7. (tidligere LBF renovering) i et samlet forventet niveau på kr. ca. 14 mio. oven en 12 årig periode.

Selskabet har gennem de seneste år gennemført flere LBF renoveringer, og som en konsekvens heraf sker der en reduktion af den årlige tilgang til dispositionsfonden.

På afdelingsniveau er resultatet for 2024 et overskud på kr. 3.254.556,- mod et overskud i 2022 på ca. kr. 1.406.305,-. Det bemærkes dog, at afdeling 2 grundet LBF endnu ikke har fastsat den endelig driftsstøtte, og nybyggeriet af afd. 48 har påvirket det samlede resultat betydeligt

Det bæredygtige 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 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 for energioptimeringen.

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 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".

Administration.

Ultimo 2024 har der været arbejdet med implementering af nyt system i håndtering af serviceopgaver, og systemet (NTI) er gået online primo 2025.

Formålet med denne implementering er dels et ønske fra bestyrelsen, om løft af kommunikationen når beboerne bestiller en serviceopgave.

Dette sikres nu ved, at der fremover sendes bekræftelses SMS til beboerne, dagen før ejendomsfunktionæren jf. aftale kommer på servicebesøg.

NTI skal der udover sikre viden om opgavetyper, antal opgaver og sæsonudsving, og således denne viden også tilknyttes de enkelte lejemål.

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.

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.

Renoveringer og nybyggeri

Landsbyggefonds sager.

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

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

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. Landsbyggefonden 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 2025 og estimeret til at være afsluttet ultimo 2026.

Afdeling 7, Parkvej/Kildgårdsparken. Her har der tidligere været arbejdet med og opnået støtte til en LBF renovering, men efter genudbud af opgaven, valgte afdelingsmødet at stemme nej til en realisering af renoveringsplanen.

Organisationen har i 2024 afsluttet byggeriet af afd. 48, Løkkegårdsparken, Odder, der omfatter i alt 72 lejemål. 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, Målslet, Malling,

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.