

## Ledelsesberetning DOMI Bolig for 2025.

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. 2.637.000 mio. - 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 en stigning på 13.176.599,- til pr. 31.12.2025 i alt kr. 113.930.627,-

Selskabet havde i 2024 til sammenligning et samlet fald i egenkapitalen på kr. 15.357.131, grundet renovering af afdeling 35, og dermed er egenkapitalen næsten genetableret ved udgangen af 2025 set i forhold til ultimo 2024

Der er fra dispositionsfonden givet støttetilsagn til afdeling 33, hvor der forventes gennemført en LBF renovering indenfor de kommende år. Støttetilsagnet fra DOMI Bolig udgør forventeligt et engangstilskud på kr. 2,5 mio. samt en årlig støtte i niveau på kr. 160.000.

Støtte til vedligeholdelsesarbejderne i afd. 7. (tidligere LBF renovering) er bevilliget i et niveau på kr. 14 mio. oven en 12 årig periode.

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

På afdelingsniveau er resultatet for 2025 et overskud på kr. 7.697.785,- mod et overskud i 2024 på ca. kr. 3.254.556,-. Overskuddet opstår i væsentlig grad som følge af renteindtægter på kr. 6.875.000,-

### 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 de seneste år er der gennemført store vedligeholdelsesarbejder i flere afdelinger, særligt tagudskiftninger har fyldt i såvel økonomisk som ressourcemæssig forstand, og gennem 2025 er dette arbejde videreført bl.a i afdeling 38 (tagudskiftning) og afd. 7, hvor der gennemføres en omfattende klimarenovering omfattende tag, isolering og vinduer .

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.

DOMI Bolig har gennem flere år, haft fokus på, at indgå aftaler med leverandører om, anvendelse af svanemærket produkter hos DOMI Bolig, og dette arbejde er videreført i 2025.

Strategien fra 2023 følges, og også i 2025 blev der realiseret konkrete tiltag.

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.

Siden februar 2025 har selskabet anvendt NTI til registrering af alle opgaver udført af selskabet serviceafdeling.

Formålet med denne implementering var, dels et ønske fra bestyrelsen, om et løft af kommunikationen ved bestilling af serviceopgaver, i form af SMS besked til beboerne dagen før ejendomsfunktionæren jf. aftale kommer på servicebesøg.

Systemet har samtidigt givet overblikket over, hvad periodens ca. 3.500 serviceopgaver bestod i, ligesom hver enkelt service opgave journaliseret på det enkelte lejemål, for at sikre relevant historik.

NTI forventes også i de kommende år, at bidrag med viden om udvikling i opgavetyper, antal opgaver og sæsonudsving.

### Det gode liv

Med afsæt i bestyrelsens strategiseminar i efteråret 2024, har organisationen arbejdet målrette med initiativer der skulle understøtte "det gode liv" i boligområderne.

En nyskabelse med forskellige puljer blev etableret, herunder "God ide-puljen", "Redskabs-puljen", "Bat 10-100-puljen" og "Pavillon-puljen". I de forskellige puljer, er der afsat midler fra vores fælles kasse, som alle ildsjæle og frivillige i vores boligafdelinger kan søge.

Formålet med puljerne var, at sikre midler til "de små ting" der altid står i vejen for en god ide – lidt hurtigere og lettere - kan blive til virkelighed

I Sommeren 2025 ansatte organisationen i samarbejde med Odder Kommune en beboerkonsulent, der understøtter udbredelsen af puljerne og øvrige ideer, således det skal understøtte det gode liv, hvor du bor.

I efteråret 2025 har bestyrelsen modtaget over 15 ansøgninger til disse puljer, og lagt de fleste ansøgere modtag støtte til netop deres ide.

Beboerkonsulents funktionen er, der udover, at skabe relationer mellem kommune og civilsamfund.

### 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 bl.a. 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 kredsconference, BL conference 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

Afd. 9. Nørregade, Odder. Den landsbyggefonds støttede renovering, der omfattende facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad samt tekniske installationer blev afsluttet i 2025.

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.

Renoveringen omfatter ligeledes en fortætning, hvilket kræver udarbejdelse af ny lokalplan for bebyggelsen. Dette arbejde forventes afsluttet ultimo 2027.

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 2025 afsluttet byggerier i Hundslund (8 boliger) og på Tunø (8 boliger). Boligerne på Tunø opføres med særskilt driftsstøtte jf. boligaftalen fra 2020. Byggeriet er gennemført indenfor de i bekendtgørelsen fastsatte økonomiske rammer.

Ved udgangen 2025 foreligger der aftale om igangsætning af 5 nybyggerier, beliggende i Odder, Solbjerg, Mårslet og Malling. Samlet forventer DOMI Bolig, at opført over 400 nye attraktive boliger inden for de kommende 4 til 5 år.

#### 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.