



4. maj 2020
Side 1 af 5

Redegørelse

Styringsdialog 2019 DOMI Bolig

Dato: 5. februar 2020
Tid: 08:30 - 09:30
Sted: Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand (Y1-175)
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Preben Jacobsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 19/077725-15
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Årsregnskab for 2018 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for aftaler mellem DOMI Bolig og Aarhus Kommune.

Dagsorden

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Funktionsadskillelse (protokollat)
 - Budgettering i afdelingerne (protokollat)
 - Egenkontrol og "§73" (protokollat)
 - Korrespondance med LBF
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
 - Status



5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
6. Eventuelt

4. maj 2020
Side 2 af 5

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

DOMI Bolig er et resultat af en fusion mellem Arbejdernes Andelsboligforening i Odder og Beder-Malling Boligforening pr. 1. januar 2015. Grundlaget for dialogen var årsregnskab 2018, som er boligorganisationens fjerde regnskabsår.

Drøftelserne tog i øvrigt udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, boligforeningens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse er et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejermålsenhed</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	18.789	17.755	14.861	10.986
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	10.956	10.062	9.835	9.076

Egenkapital kr. pr. lejermål	37.330	35.525	32.919	27.934
------------------------------	--------	--------	--------	--------



4. maj 2020
Side 3 af 5

Samlet egenkapital

Regnskab 2018	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	27.527.053	23.128.221
Dispositionsfond (kr.)	48.544.652	39.664.223

Årets resultat viser et overskud på 1,9 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 0 kr. Overskuddet er tilført arbejdskapitalen og svarer til årets tilvækst på arbejdskapitalen.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2018 brutto været på ca. 2,4 mio. kr. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 2,5 mio. kr.

Tilgangen i 2018 skyldes primært:

- Pligtmæssige bidrag fra afdelinger 1,7 mio. kr.
- Der har været en nettotilgang til dispositionsfonden på 6,8 mio. kr. grundet afdelinger med udamortiserede lån.
- Tilskud til afdelinger (tilskud, leje- og fraflytningstab mv.) udgjorde ca. 6 mio. kr.

Likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Egenkapitalen for DOMI ligger over gennemsnittet for boligorganisationerne i Aarhus. Udfordringerne i afd. 2 og afd. 35 vil i de kommende år belaste organisationens økonomi. Bestyrelsen har bevilget tilskud på ca. 35. mio. kr. til afd. 2 og afd. 35, jf. revisionsprotokollatet. Beløbene er endnu ikke udbetalt. Det er fortsat forventningen, at udgifterne kan finansieres via tilskud fra organisationens likvide egenkapital.

Nettotilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån ligger på ca. 7 mio. kr. årligt. Det forventes, at egenkapitalen vil kunne genopbygges indenfor en kortere årrække uden at afdelingerne sættes i bidrag til fondens opbygning.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2018 forrentet med 0,31%. Varigheden (som risikobegreb) ligger mellem 1 og 4. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet.

Djurslands Bank er primær forvalter med ca. 70% af porteføljen og samtidig primær bankforbindelse. Der er fokus på at minimere organisationens risiko ved at minimere bankindestående mv.



Forvaltningsrevision

Der er endnu ikke foretaget egenkontrol i boligorganisationen. Procedure herfor forventes igangsat for regnskabsåret 2020 (driftsbekendtgørelsens §73).

4. maj 2020
Side 4 af 5

Revisor bemærker manglende funktionsadskillelse og egenkontrol. En effektiv funktionsadskillelse og egenkontrol i organisationen udfordres af et begrænset antal medarbejdere, der beskæftiger sig med administrative opgaver. For at imødegå risici, har DOMI formuleret en indkøbspolitik, og samtidig skal 2 medarbejdere godkende alle fakturaer.

Revisor bemærker budgetteringen i afdelingerne. I de sidste 3 år, har der generelt været overskud i afdelingerne. DOMI vil fremadrettet arbejde for en mere præcis budgettering på afdelingsniveau.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regn- skab 2018	Regn- skab 2017	Regn- skab 2016	Regn- skab 2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.815	3.789	3.754	3.746
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.149	3.089	3.242	3.865

Afvigelsen mellem bidrag og nettoadministrationsudgift i 2018 har baggrund i lavere personaleudgifter end budgetteret.

3. Vedligeholdelsesplaner

Revisor har ikke bemærkninger til punktet i hverken påtegning, protokol eller spørgeskema.

De årlige henlæggelser er umiddelbart vurderet passende. Efter det oplyste er vedligeholdelsesplanerne fuldt finansierede af henlæggelser. De årlige henlæggelser i Aarhus-afdelingerne er højere end gennemsnittet for andre organisationer i byen.

4. Effektivisering

DOMI oplyser, at de som effektiviseringsinitiativ har skiftet boligsystem fra KTP til EG med henblik på at implementere digitalt syn primo 2020.

DOMIs administrationsudgifter er relativt lave.



DOMI fremstår mere effektiv end regionsgennemsnittet. Samtlige afdelinger har i styringsrapporten samme effektiviseringsgrad som organisationen (88,2 pct.)

4. maj 2020
Side 5 af 5

5. Ledelse og beboerdemokrati

DOMI oplyser, at der pt. er 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Afdelingerne består primært af henholdsvis plejecentre og beskyttede boliger. Tilstedeværelsen af afdelingsbestyrelse er et fokus for organisationsbestyrelsen.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.