

REFERAT

Styringsdialog Boligselskabet Domea Østjylland

Mødested:
Horsens Kommune

Mødetidspunkt: 12. november 2025 kl. 9.00-11.00, mødelokale 2.

Følgende deltager på mødet:

Fra Boligselskabet Domea Midtjylland:
Willy Nielsen, formand
Lars Todbjerg-Hansen, Forretningsfører

Fra Horsens Kommune:
Referent: Marie-Louise Bruun, Jurist

Formål med mødet:
Afholdelse af det lovpligtige Styringsdialogmøde, jf. Lov om almene boliger § 164, styk. 2 og Driftsbekendtgørelsen § 112.

DAGSORDEN:

1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialogmøde 2023/2024

Boligselskabet havde ingen kommentarer.

2. Økonomi

A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperiode 2024/2025.

Det følger af regnskabet, at Selskabet har et underskud på 172.048 kr. og at beløbet er overført til arbejdskapitalen.

Boligselskabet har 6 afdelinger i Horsens Kommune hvoraf én afdeling (Ny Havnegade) er nybygget.
Det fremgår af årsberetningen, at 2 ud af de 6 afdelinger, hvor årets resultat blev et underskud.

Domea bedes redegøre herfor.

Domea oplyser, at der i organisationsbestyrelsen er stor fokus på at overholde budgetterne.

B. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2025	Benchmark	Årsregnskab 2023/2024
Dispositionsfond (disponibel)	1.947,61	7.566,68	918,49
Arbejdskapital (disponibel)	238,41	1.408,96	349,35

Figur 1, styringsrapporten side 7

Egenkapital kr.	Årsregnskab 2024/2025	Årsregnskab 2023/2024
Arbejdskapital	337.000	337.000
Dispositionsfond	2.152.000	1.886.000
Dispositionsfond - disponibel	1.265.766	886.000
Egenkapital i alt	2.489.000	2.223.000
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 1040)	2.393	2.137

Fig. 2 Oplysninger fra regnskabet

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 1.948 kr. og ligger dermed væsentligt under maksimumsbeløbet som udgør på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 337.000 kr. svarede til 239 kr. pr. lejemålsenhed og er markeret med rød i styringsrapporten.

Domea bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.

Domea oplyser, at for afd. 118 Odder gælder, at under opførelsen af afdelingen gik entreprenøren konkurs. Dette har betydet, at der har været et ekstraordinært træk på dispositionsfondsmidler.

Domea oplyser endvidere, at der i 2025 ikke sker indbetaling til arbejdskapitalen.

C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2023/2024	Benchmark	Årsregnskab 2022/2023
Kr. pr. lejemålsenhed	4.798,58	4.406,25	4.845,04

Figur 3 Regnskabstal fra styringsdialograpport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget ligger over benchmark.

Domea bedes redegøre herfor.

Domea oplyser, at administrationsbidraget pålægges moms grundet selskabsformen og at selskabet er opmærksomme på, at problemstillingen.

D. Henlæggelser

- **Afd. 004, 6051 Baneparken**

Afdelingen består af 140 almene familieboliger.

Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under "Henlæggelser og vedligeholdelse". Afdelingens henlæggelser udgør 30.530,87 kr. og benchmark udgør 18.365,54 kr.

- **Afd. 002, 6052 Lund, Hatting, Thorsted m.fl.**

- Afdelingen består af 44 almene familieboliger

Det følger af Revisionsprotokollatet, at opmærksomheden henledes på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det budgetterede forbrug i 2025/26 sammenholdt med den udarbejdede PPV-plan.

Domea bedes redegøre herfor.

For afdeling 004, 6051 Baneparken gælder, at henlæggelserne stiger, så svarer til de 30-årige Drifts- og Vedligeholdelsesplaner. Det forventes derfor, at henlæggelserne stiger gradvist.

For afdeling 002, 6052 Lund, Hatting, Thorsted m.fl. gælder, at der har været tab på tomgang som har trukket på afdelingens økonomi. Der er opmærksomhed på problematikken hvorfor der henlægges mere fremadrettet.

3. Status - Beboerdemokrati og afdelinger

A. Udlejning og beboerdemokrati

Det fremgår af afdelingernes styringsrapport, at alle afdelinger har valgt en afdelingsbestyrelse.

Boligselskabet har i selskabets styringsrapport nævnt, at beboerdemokratiet er udfordret og at det kan være svært at tiltrække nye beboerdemokrater.

Domea bedes redegøre herfor.

Domea oplyser, at i de afdelinger som er beliggende i Horsens, er det nemmere at rekruttere bestyrelsesmedlemmer hvorimod det der er udfordringer hermed i de afdelinger, som ligger på flere lokationer.

B. Gennemgang af afdelinger – kritiske nøgletal

- **Afd. 002, 6052 Lund, Hatting, Thorsted m.fl.**

Afdelingen består af 22 almene familieboliger

Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under "Ledige Boliger". Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at ledige boliger udgør 3,05 % og at benchmark udgør 0%.

Domea bedes redegøre herfor.

Der er generelt ikke udlejningsvanskeligheder i afdelingen.

4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale

Punktet drøftes.

På vegne af Horsens Kommunes boligsociale team blev der videreformidlet stor ros til samarbejdet med bl.a. udarbejdelse af udlejningsaftale for alle boligorganisationer i Horsens Kommune og til samarbejdet generelt parterne imellem.

5. Mål og fremtidsvisioner

Punktet drøftes.

Domea ønsker at være en aktiv medspiller i udviklingen af kommunen og i udviklingen af den blandede by. Domea gør opmærksom på, at de har stor erfaring med byggeri i de mindre byer.

6. Godkendelse af Årsregnskab for 2024/2025

Årsregnskab for 2023/24 godkendes.

7. Eventuelt