

Referat

Styringsdialog – Domea, Vejle Ældreboligselskab

Mødested: Kirketorvet 22
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 4. juni 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef, Domea Vejle Ældreboligselskab) Claus GuldbRAND (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Præsentationsrunde

2. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022

- a. Tilsynet orienterer om årsag til manglende afvikling af styringsdialog i 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialogmøde med udgangspunkt i to regnskabsår, henholdsvis regnskabsperioden 1.10.21-30.9.22 og regnskabsperioden 1.10.22-30.9.23
- c. Referatet fra styringsdialogmødet den 13. december 2022 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

3. Økonomi og administration

3.1. Regnskabsår 2022

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 44.857 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	6.163,44	8.160,96	5.744,56
Arbejdskapital (disponibel)	722,22	2.600,70	1.033,86

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 5

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2022/2021	Årsregnskab 2021 /2020 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	71.500	102.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	610.181	563.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	610.181	563.000
Egenkapital i alt (konto 810)	681.681	664.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 99 lejemålsenheder)	6.885,66	6.707,07

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 47.214 kr. Den disponible del af saldoen (610.181 kr.) udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumbeløbet for regnskabsåret 2021/2022 andrager 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

Arbejdskapitalen er væsentlig under benchmark. Det er hertil fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. september 2022 udgør 71.500 kr., svarende til kr. 721 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 andrager kr. 3.188 pr. lejemålsenhed.

Kundechefen oplyser på mødet, at indbetaling er lovreguleret, samt at der løbende indbetales hertil.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020
Administrationsbidrag	4.905,64	4.677,80	4.745,30

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 5

Administrationsbidraget ligger over benchmark.

Der har i regnskabsåret været fokus på effektivisering af administration og drift. Der har været udbud af forsikringer.

Det er noteret i revisionsprotokollatets s. 194, at administrationsbidraget til Domea.dk ligger på et for almene boligorganisationer fornuftigt niveau.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2021/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

3.2. Årsregnskab 2023

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 13.402 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	6.992,93	7.543,96	6.163,44
Arbejdskapital (disponibel)	749,32	2.425,42	722,22

Table 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 5

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2022	Årsregnskab 2022 /2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	74.183	72.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	692.300	610.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	692.300	610.000
Egenkapital i alt (konto 810)	766.482	682.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 99 lejemålsenheder)	7.742,24	6.888,88

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Domea har fremhævet i årsberetningen, at udviklingen i den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 82.120 kr.

Den disponible del pr. lejemålsenhed overstiger maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

Arbejdskapitalen er steget. Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. september 2023 udgør 74.183 kr., svarende til kr. 748 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 andrager kr. 3.396 pr. lejemålsenhed.

Kundechefen oplyser, at der fortsat indbetales til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2023	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
Administrationsbidrag	4.944,18	4.568,59	4.905,64

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 5

Det gennemsnitlige administrationsbidrag for boligforeninger i Vejle Kommune (2023), udgør 4.635,52 kr. pr. lejemålsenhed.

Kundechefen bemærker, at en del af administrationsbidraget indeholder moms, idet domea.dk pålægger deres arbejde moms, når de udfører administrationsarbejde for boligorganisationen. Denne del af beløbet udgør 20 %.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2023/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Status for afdelingerne

a. Generelt om afdelingerne

De to afdelinger ophører som selvstændig boligorganisation og fusioneres med Domea Vejle/Børkop med virkning fra 1. juli 2024.

Repræsentantskaberne i både Vejle Ældreboligselskab og Domea Vejle/Børkop har vedtaget sammenlægningen ved generalforsamlinger i indeværende år.

Tilsynet er særskilt orienteret om dette.

Der var en kort drøftelse af henlæggelsesniveau samt udlejningssituationen. Der er ingen tomgang og ventelisten er fornuftig.