

## Referat

### Styringsdialog – Domea Egtved

---

Mødested: Kirketorvet 22  
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 9. marts 2026, kl. 13-14.30

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Egtved), Tage Majgaard (Formand Domea Egtved), Lone Haue Bentsen (næstformand), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

---

#### Mødepunkter

##### 1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Hovedpunkterne fra referatet fra styringsdialogmødet den 25. marts 2025 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

##### 2. Økonomi og administration

###### a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 461.989 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at én ud af de tre afdelinger har behov for at styrke økonomien. Det drejer sig om afd. 8853.

Afdelingen gennemgås særskilt under punkt 3.

###### b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2025/2024	Benchmark	Årsregnskab 2024/2023 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	5.253,52	7.566,68	3.028,10
Arbejdskapital (disponibel)	2.886,62	1.408,96	2.018,11

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 5

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2025/2024	Årsregnskab 2024 /2023 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.876.300	1.311.772
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	3.414.788	1.968.264
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	3.414.788	1.968.264
Egenkapital i alt (konto 810)	5.291.088	3.280.037
Kr. pr. lejemålsenhed (596 lejemålsenheder)	8.877,66	5.503,41

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 1.446.524 kr. Til sammenligning blev dispositionsfonden i regnskabsåret 2024 reduceret med 921.549 kr.

Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 3.414.788 kr. svarende til 5.728 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2025 er 6.609 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der er pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Det fremgår af årsregnskabet, at der fra dispositionsfonden er anvendt 551.912 kr. (mod 756.502 kr. i 2024) til dækning af lejetab i afdelingerne samt 383.825 (mod 561.561 kr. i 2024) til dækning af tab ved fraflytninger i afdelingerne. Midlerne er fordelt på alle tre afdelinger.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 376, at der er tilgået i alt 2.044 t.kr. til dispositionsfonden som følge af salg i afd. 8854. Det er boligerne (47 stk.) beliggende på Ahornvej, Randbøl og De Lichtenbergvej, Nørup, der blev solgt pr. 1. maj 2022.

Arbejdskapitalen er forøget med 564.528 kr.

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af arbejdskapitalen pr. 30. juni 2025 udgør 1.876.301 kr., svarende til 3.147 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2025 er 3.617 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Der er sket en positiv udvikling i arbejdskapitalen grundet årets overskud.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2025/2024	Benchmark	Årsregnskab 2024/2023
Administrationsbidrag	4.373,46	4.406,25	4.148,15

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 5

Administrationsbidraget ligger under benchmark.

Administrationsbidraget indeholder moms, idet domea.dk pålægger deres arbejde moms, når de udfører administrationsarbejde for boligorganisationen. Denne del af beløbet udgør 20 %.

Det er forventningen, at administrationsbidraget samlet set forventes at være det samme, når Domea.dk indfører nyt system for afdelingernes betaling af administrationsbidrag. Det er dog også forventningen, at administrationsbidraget for afd. 8851 forøges grundet afdelingens størrelse.

d. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 382, at afdelingernes samlede henlæggelser pr. 30. juni 2025 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Det fremgår af årsberetningen s. 4, at vedligeholdelsesstanden i alle tre afdelinger vurderes tilfredsstillende.

Henlæggelser er i øvrigt drøftet afdelingsvist, hvor det er vurderet relevant.

e. Opsummering årsregnskab

Årsregnskabet 2025 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

### 3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Alle tre afdelinger blev gennemgået nærmere, da de er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2026.

- **Afd. 8851**

Afdelingen består af i alt 326 boliger, heraf 281 familieboliger, 20 ældreboliger og 25 ungdomsboliger. Heraf er der flere fritliggende parcelhuse fordelt på flere byer.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Revisionen har s. 381 fremhævet som fokuspunkt, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Revisionen har s. 382 bemærket, at det ved gennemgang af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i perioden 2027/2028 og 2028/2029. Det medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret, hvorfor revisionen har omtalt forholdet som en fremhævelse af forhold i revisionspåtegningen.

Revisionen anbefaler, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der, i det omfang det er muligt, foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 12.576,69 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 13.157,89 kr. pr. bolig. Opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 19.438,40 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 54.254,75 kr. pr. bolig.

Kundechefen oplyser, at de fortsat er meget opmærksomme på henlæggelsesniveauet samt at holde omkostningerne nede ved reovering af lejemål i forbindelse med fraflytninger.

Det har tidligere været drøftet på styringsdialogmøde, at flere lejemål har været i dårlig stand, hvorfor udgifterne til istandsættelse ved fraflytning har været større end forventet. Kundechefen oplyser at man følger udviklingen nøje.

Der har også været gang i en større udskiftning af vinduer.

Udlejning

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten ift. ledige boliger.

Den gule markering for ledige boliger skyldes, at ledighedsprocenten for familieboliger er 0,71 % (mod 1,07 % i regnskabsåret 2024), hvor benchmark er 0 %.

Kundechefen oplyser, at der ikke er en udfordring med udlejning i afdelingen. Ved opslag d.d. er der kun én ledig bolig.

Revisor har s. 383 bemærket, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 534.000 kr. (mod 409.000 kr. i regnskabsåret 2024) Heraf vurderes minimum 115.000 kr. (mod 345.000 kr. i regnskabsåret 2024) at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

- **Afd. 8853**

Afdelingen består af i alt 120 plejeboliger – tre plejecentre placeret i tre forskellige byer.

Økonomi

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 3, idet den har behov for at styrke økonomien. Det fremgår, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 383, at afdelingen i regnskabsåret har et underskud på 628.000 kr., mod 15.000 kr. i 2024.

Saldoen for opsamlet resultat udgør et underskud på 1.053.000 kr.

Der har dermed ikke været balance mellem indtægter og udgifter i året 2024/2025.

Det opsamlede underskud skal afvikles over 10 år.

Kundechefen oplyser, at der blandt andet er afholdt udgifter til nye IT-systemer, som er betalt over én gang. Der er stor opmærksomhed på afdelingens økonomi, og der er nyligt vedtaget huslejestigning på ca. 6 %.

- **Afd. 8854**

Afdelingen består af i alt 192 boliger, heraf 119 familieboliger og 73 ældreboliger.

Økonomi

Det var fremhævet i årsberetningen 2024, at der var behov for at styrke økonomien.

Det blev drøftet ved styringsdialogmødet i 2025, at der var flere forhold, der havde betydning for økonomien. Det kunne blandt andet henføres til frasalg af 47 boliger, samt justering i antal kvadratmeter efter afsluttet helhedsplan på Jerlev Boulevard og Passagen – begge forhold, der skulle justeres hos Landsbyggefonden i forbindelse med eksisterende kapitaltilførselssag.

Afdelingen er dog ikke længere fremhævet som en afdeling, der har behov for at styrke økonomien. Afdelingen kommer ud af regnskabsåret med et overskud på 313.000 kr., hvorved der er et opsamlet resultat på 119.000 kr.

Kundechefen bemærker hertil, at det netop er frasalget af boliger, der har haft stor positiv indvirkning på afdelingens økonomi.

Fraflytning

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med gul markør ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten for familieboligerne er 21,13 % (mod 25,35 % i regnskabsåret 2024), hvor benchmark er 10 %.

Det er hertil bemærket, at afdelingen har haft mange fraflytninger, da mange beboere er over 80 år.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 384, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 254.000 kr. (mod 414.000 kr. i regnskabsåret 2024) Heraf vurderes minimum 202.000 kr. (mod 335.000 kr. i regnskabsåret 2024) at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Kundechefen bemærker supplerende, at mange af boligerne benyttes som overgangsboliger, mens lejer står på venteliste til en anden og billigere bolig i afd. 8851, der ligger tæt på.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

De enkelte afdelinger er gennemgået særskilt i forhold til dette punkt.

#### **4. Beboerdemokrati og boligsociale forhold**

a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Alle tre afdelinger har en afdelingsbestyrelse.

Der er som i alle andre Domea-afdelinger et kursus om beboerdemokrati, hvor beboeren klædes på til opgaven. Det er med tilmelding, dog alene et tilbud.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Det er angivet i styringsrapporten, at der ikke har været nogen sager for Beboerklagenævnet.

Tilsynet bemærker hertil, at Landsbyggefonden har oplyst, at der generelt er udfordringer med at hente data om beboerklagenævns-sager. Data i styringsrapporten er derfor ikke retvisende. Det er uklart, hvornår data vil være tilgængelige.

Kundechefen oplyser hertil, at der pt. er en sag i Beboerklagenævnet til behandling. Det er et spørgsmål om beboerdemokrati.

c. Boligsociale forhold

Dette punkt blev drøftet generelt.

Der er ikke udfordringer aktuelt, men der har været tilfælde i afd. 8854, hvor der kom beboere ind via et nærliggende bofællesskab, der fik hjælp til at søge en bolig. Det gav anledning til en række udfordringer.

#### **5. AlmenKompas**

Kundechefen oplyste, at boligorganisationen er opmærksom AlmenKompas som et nyt tiltag. Det er dog stadig i opstartsfasen.

I løbet af 2026 skal repræsentanter i organisationen have tema om AlmenKompas, og blandt andet bruge det spil, som er tilgængelig via AlmenKompas.

Det skal bruges til at skabe fokus på de punkter, som organisationen og afdelingerne særligt skal arbejde videre med.

Det er hensigten at tale det ind i den samlede strategi for boligorganisationen, så der er et fælles værdisæt.

## 6. Mål og fremtidsvisioner

### a. Renoveringer

Der er ikke aktuelle renoveringsprojekter.

### b. Nybyggerier

Kundechefen oplyste, at der pt. er kig på flere områder i Bredsten og Egtved. Det er ved at blive klarlagt, hvor mange boliger der evt. kan placeres på udvalgte grunde. Der er interesse for at opføre både familieboliger, og evt. bofællesskaber.

Pt. er der boligmangel i Egtved, hvorfor der er et ønske om at opføre nybyggeri.