

Domea

dit hjem

Årsberetning

13



DIGITALT BEBOERDEMOKRATI



NYBYGGERI OG RENOVERING



FREMTIDENS DOMEA





Domeas Årsberetning 2013

BESTYRELSE

Karin Thomsen, formand
Svend Hviid Mogensen, næstformand
Uffe Frejdal Nielsen
Villy Brejning
Svend Erik Johansen
Lars Henriksen
Anni Thomsen
Kirsten Malinovsky
Kaj Ringsted
Lars Nielsen
Kim Karmar Jensen
Tom Lundgren Frandsen, medarbejdervalgt
Mette Reismann, sagkyndig
Søren Geckler, sagkyndig
Jens Klokhøj, sagkyndig

REVISOR

BDO Revision

BANKFORBINDELSE

Danske Bank

DIREKTION

Thomas Holluf Nielsen, adm. direktør
Bent Fjord, økonomidirektør

HJEMSTED

Høje-Taastrup Kommune

Ansv. Udgiver: Domea/Thomas Holluf Nielsen

Layout: Tine Christoffersen

Fotos: Domeas billedarkiv, Istockphoto og
Shutterstock

Redaktionen er sluttet maj 2014

Domea s.m.b.a.
Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Høje-Taastrup

Tlf. 76 64 64 64
Fax 76 64 64 65
domea@domea.dk
www.domea.dk

Bestyrelsens beretning 2013

I 2013 begyndte Domea for alvor den omstilling af virksomheden, der skal udmønte 2015-strategien, og omstillingen forløber efter planen. Strategien skal sikre os en konkurrencedygtig position på markedet for bygge- og boligadministration. Målet er, at vi skal give endnu mere service til beboerne og øge antallet af kunder. Gennem en reduktion af omkostningerne sænkes priserne fra 2016 med 20 procent i gennemsnit og med op til 35 procent for de største boligorganisationer.

I praksis skal den øgede service opnås gennem en mere effektiv organisering af arbejdet lokalt og ved at samle specialistfunktioner centralt. Samtidig indføres helt nye arbejdsprocesser, it-plattformen ændres og nye forretningsgange og -koncepter bliver indarbejdet. Det har krævet og kræver fortsat en stor indsats af medarbejderne og de lokale bestyrelser, og det vil vi i Domeas bestyrelse gerne sige tak for.

I bestyrelsen har vi sammen med direktionen arbejdet målrettet på at sikre den bedst mulige kommunikation med og involvering af de lokale boligorganisationer i de overordnede dele af strategien. Der har ligeledes været stort fokus på at sikre den bedst mulige implementering af de truffne beslutninger. Vi har lagt vægt på, at gennemførelsen sker med et meget højt informationsniveau og med respekt for de lokale boligorganisationer.

Sammen med boligorganisationerne gennemførte vi i 2013 ca. 40 sammenlægninger. Fra januar 2014 administrerede og samarbejdede vi således med 104 selvstændige boligorganisationer med til sammen 625 boligafdelinger og 36.200 lejermål. Heri indgår knap 100 afdelinger i form af andelsboligforeninger, selvejende institutioner og servicearealer.

I forlængelse af vores nye prisstruktur forventer vi, at flere boligafdelinger, men også boligorganisationer, vil være interesseret i at lægge sig sammen, og det er vi selvfølgelig parat til at hjælpe dem med.

I juni valgte Boligselskabet Stubbekøbing at blive kunde hos Domea. Det skete gennem en sammenlægning med Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund i Nykøbing F. I efteråret indgik Domea en aftale om administration og drift af Villa-byernes Boligselskab i Solrød.

Nogle steder i landet er der væsentlige udfordringer med at få udlejet boligerne. Derfor fortsætter Domea arbejdet med at markedsføre boligerne, bl.a. gennem fortsat optimering af søgeportal på Domeas hjemmeside og gennem støtte til boligorganisationer, der har særligt behov for markedsføring.

Mange boligafdelinger har væsentlige uforkyndte økonomiske udfordringer. Der er brug for penge, og Domea har ikke kapital til at hjælpe, hver gang Landsbyggefonden stiller krav

om eget-bidrag fra den pågældende boligorganisation. Det understreger berettigelsen af Domeas 'fælles dispositionsfond', der kan hjælpe de enkelte boligafdelinger mod en beskeden forsikringspræmie.

I bestyrelsen har vi været en god rollemodel for anvendelse af moderne teknologi, og alle møder afvikles nu papirløst ved hjælp af iPad. Vores gode erfaringer bæres nu videre til de øvrige bestyrelser for at skabe flere papirløse bestyrelser, i første omgang som et pilotprojekt. Ved at give mulighed for at holde papirløse møder bliver bestyrelsesarbejdet enklere. Hertil spares tid og penge, som før skulle bruges til at printe og håndtere store mængder papir.

I 2013 har vi arbejdet med og godkendt en politik for etik i bygge- og renoveringssager. Den skal sikre, at indgåede kontrakter med entreprenører og underleverandører indeholder klausuler med krav om overholdelse af de grundlæggende konventioner, herunder navnlig ILO-konventionen om arbejdsklausuler i offentlige kontrakter. Domea er optaget af at modvirke ethvert tilløb til social dumping i byggebranchen.

I forlængelse af indførelsen af 2015-strategien er Domeas chefkreds reduceret med i alt fem chefstillinger, og direktionen udgøres nu af to mod tidligere tre direktører. Vores samlede personale udgjorde 31. december 2013 i alt 195 årsværk mod 196 året før.

Domeas økonomi er grundlæggende sund. Den daglige drift gav i 2013 et ordinært overskud på 3,8 mio. kr. De ekstraordinære omkostninger i forbindelse med vores ambitiøse 2015-strategi var på 5,9 mio. kr. Et nybyggeri udviklede sig til en rigtig 'møgsag'. Domea valgte at påtage sig det økonomiske ansvar, og det har resulteret i ekstraordinære hensættelser på 7,8 mio. kr. Det endelige årsresultat blev herefter et underskud på 9,8 mio. kr. Det er ikke tilfredsstillende, og det er bl.a. årsagen til, at Domea har etableret funktionen Jura og risikostyring, der skal professionalisere styringen af risici yderligere.

Med venlig hilsen



Karin Thomsen
Formand



Thomas Holluf Nielsen
Adm. direktør

Om Domea

Domea er Danmarks fjerdestørste bygge- og boligadministration. Domea er non-profit og ejet af ca. 100 almene boligorganisationer i Danmark. De køber administration og drift af deres boliger hos Domea. Domea arbejder målrettet på, at disse ydelser skal være konkurrencedygtige på markedet for administration og drift af almene boliger.

Domea administrerer og samarbejder med boligorganisationer, der udgør ca. 36.200 almene boliger i hele Danmark.

Fordeling af boliger:

- 24.500 Familieboliger
- 7.500 Ældreboliger
- 2.000 Ungdomsboliger
- Hertil kommer en række erhvervslejemål, institutioner, servicearealer og andre lejemål.

Lokal forankring

Domea lægger vægt på, at den enkelte boligorganisation selv tager beslutninger om egne forhold. Til gengæld tilbyder Domea de bedst mulige løsninger på de daglige opgaver.

Domea-fællesskabet har ca. 700 ansatte, heraf ca. 200 i administrationen og ca. 500 i driften lokalt, der er ansat af de lokale boligorganisationer.



DOMEAS BESTYRELSE



Karin Thomsen



Svend Hviid
Mogensen



Uffe Frejdal
Nielsen



Villy Brejning



Svend Erik
Johansen









Lars Henriksen



Anni Thomsen

Sådan fungerer beboerdemokratiet

Beboere i almene boliger er sikret indflydelse på deres boligområde gennem det lokale beboerdemokrati. Se hvordan den enkelte beboer kan gøre sin indflydelse gældende:

Beboer		Kan vælges til afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse, repræsentantskab og til Domeas bestyrelse.
Afdelingsbestyrelse		Udarbejder forslag til budget samt forslag til ændringer i boligområdet og boligerne til afdelingsmødets godkendelse.
Organisationsbestyrelse		Er formelt ansvarlig for medarbejdere, udlejning, drift, økonomi og nybyggeri – en opgave de kan få varetaget af en bygge- og boligadministration som Domea.
Repræsentantskab		Organisationens repræsentantskab vælger flertallet af organisationsbestyrelsens medlemmer. Organisationens repræsentantskab indstiller medlemmer til Domeas repræsentantskab.
Domeas repræsentantskab		Vælger flertallet af medlemmerne til Domeas bestyrelse.
Domeas bestyrelse		Som Domeas øverste ledelse er bestyrelsen ansvarlig for Domeas drift, herunder ansvarlig for medarbejdere og økonomi samt ansættelse af Domeas adm. direktør.



DOMEAS BESTYRELSE



Kirsten Malinovsky



Kaj Ringsted



Lars Nielsen



Kim Karmar Jensen



Tom Lundgreen Frandsen



Mette Reissmann



Søren Geckler



Jens Klokhøj

Årets gang i Domea

2013 var i helt overvejende grad præget af bestyrelsens beslutning om at iværksætte strategiplanen, 2015.

Med 2015-strategien arbejder vi målrettet på at forberede en sænkning af priserne fra januar 2016 og på at øge produktiviteten, så vi inden udgangen af 2015 administrerer 20 procent flere boliger uden at øge antallet af medarbejdere. Samtidig skal servicen over for beboere og boligsøgende styrkes. Opfyldelsen af denne målsætning blev for alvor skudt i gang med en stor konference for de administrative medarbejdere og ledende ejendomsfunktionærer i Bella Center 28. januar 2013.

Strategien skal sikre, at vi er konkurrencedygtige i et marked, som i stigende grad er under pres fra andre boligformer end den almene. Beboerne lægger i højere grad vægt på pris og kvalitet, og i forlængelse af finanskrisen er huspriserne faldet. Det lægger i stigende omfang pres på de almene boligorganisationers økonomi og konkurrenceevne.

Ny og mere effektiv organisation

Derfor begyndte vi i 2013 at omstille hele virksomheden, så den kan blive mere effektiv i alle led. Omstillingen indebærer, at alle de opgaver, det giver værdi for beboere og lokale bestyrelser at få løst lokalt, decentraliseres og løses i lokale servicecentre. Alle øvrige opgaver samles og effektiviseres i Domeas Landscenter. Det medfører en enklere organisation med færre stabe, færre chefer og færre regioner.

I løbet af 2014-15 etableres servicecentre ca. 25 steder i landet. I Servicecenter Frederikssund arbejder Kundechef Kim Brokmann og Servicekoordinator Rikke Mie Hansen allerede på at give beboerne mere service for pengene.



I 2013 blev de ni regioner med 13 boligcentre nedlagt til fordel for to store regioner – Øst og Vest for Storebælt. Og i løbet af 2014-15 etableres boligorganisationernes servicecentre – ca. 25 i alt. De tre første blev etableret i slutningen af 2013, og i januar 2014 så endnu tre centre dagens lys. Samtidig er Kundeservice samlet i én funktion med bemanning i Høje-Taastrup og Vejle. Det er også herfra, at alle opgaver i relation til udlejning varetages. Denne centralisering giver mulighed for at udvide åbningstiderne på telefonerne til op mod 60 timer om ugen, så de i højere grad svarer til behovet hos beboere og boligsøgende. I modsætning til tidligere, hvor økonomistyringen foregik i tre led, er hele økonomiforvaltningen i årets løb blevet samlet i én central funktion.

Mere service, bl.a. gennem øget digitalisering

I september lancerede Domea muligheden for at benytte Digital Signatur og NEM-id ved opskrivning på Domeas hjemmeside og ved underskrivelse af lejekontrakter. Det gør det nemmere og hurtigere for nye beboere at underskrive en lejekontrakt. Hertil kommer en mere effektiv håndtering af de ca. 7.000 lejekontrakter, som Domea administrerer om året. Efter lanceringen er ca. en tredjedel af alle lejekontrakter sendt af sted digitalt.

Sidst på året lancerede Domea en selvbetjenings-side på Domeas hjemmeside. Det betyder, at alle henvendelser, som går gennem selvbetjeningen, automatisk bliver registreret i det fælles opgavesystem. Resultatet er, at beboerne hurtigere kan få den ønskede hjælp.

For at sikre beboerne en rettidig og effektiv service i dagligdagen, lancerede Domea i efteråret Eazy Project, som er første bølge af et elektronisk system til styring af opgaver i driften. Når det er fuldt udbygget, skal beboerne blot ringe til det lokale servicecenter for at få en opgave løst. Så lægges opgaven med det samme ind i de pågældende medarbejders digitale kalendere, og beboerne ved på klokkeslæt, hvornår opgaven bliver løst. Medarbejderne får de nødvendige oplysninger på nyindkøbte smart-phones, så de hele tiden kan overskue dagens opgaver, selv om de ikke er på servicecentret.



Domeas adm. direktør, Thomas Holluf Nielsen, og Domeas bestyrelsesformand, Karin Thomsen står i spidsen for Domeas omstilling, der skal reducere priserne med 20 procent i gennemsnit.



Ved samdrift kan der afhængig af antallet af boliger spares op til 40 procent på udgifter til indkøb og drift af maskiner og vedligehold.

Betydelige besparelser og øget trivsel for medarbejderne

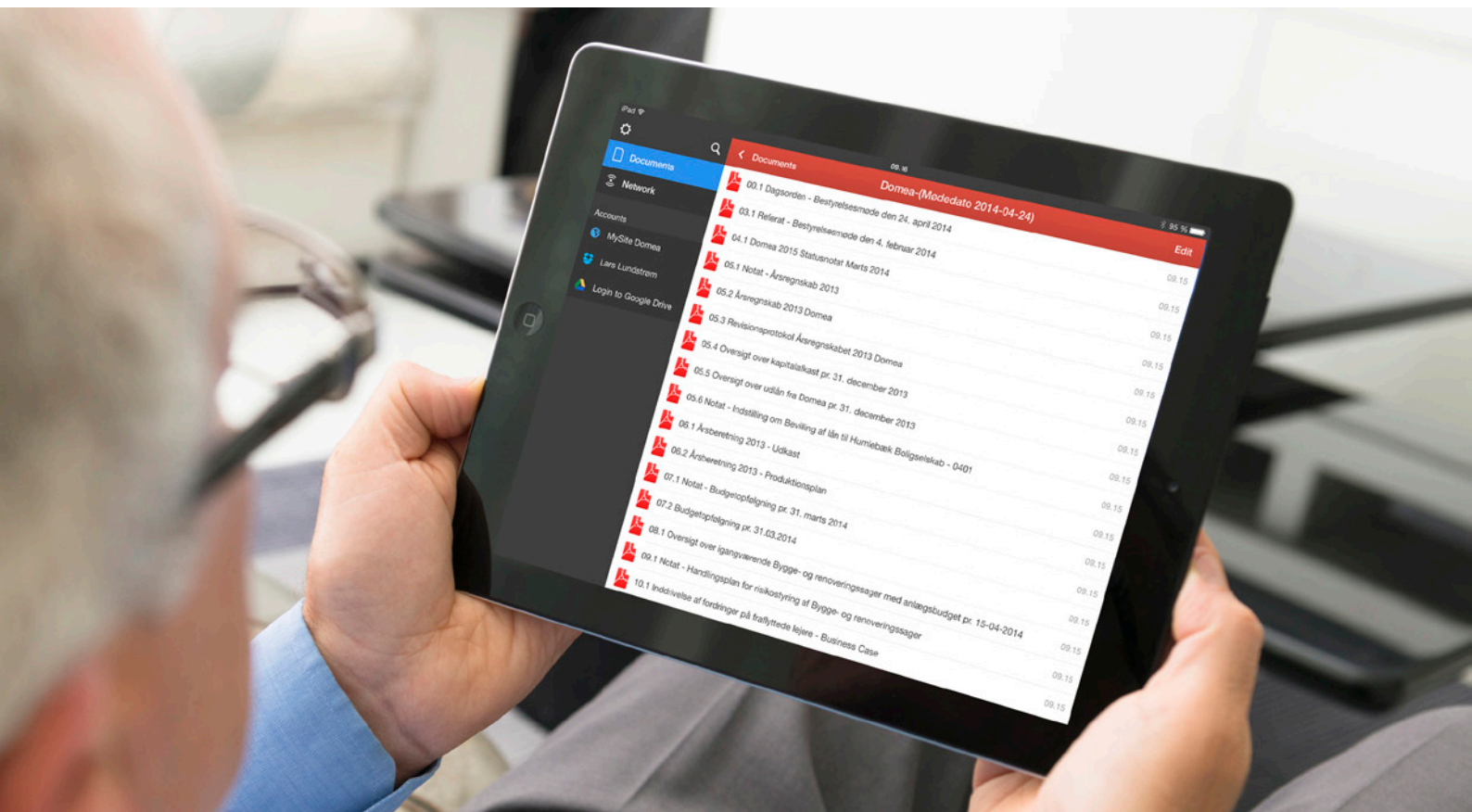
Det er boligorganisationerne, der har det økonomiske og juridiske ansvar for de enkelte boligafdelinger. Med den nye prisstruktur vil de kunne opleve betydelige besparelser. For de store organisationers vedkommende gælder det bespa-



relser på op til 35 procent, altså væsentlig mere end den gennemsnitlige reduktion af administrationshonorarerne på 20 procent, som træder i kraft fra januar 2016.

Hertil kommer yderligere besparelser for de boligafdelinger, der vælger at lægge sig sammen eller som vælger at etablere samdrift med andre afdelinger. En beslutning om sammenlægning træffes alene af de enkelte boligorganisationer og boligafdelinger og har ikke noget med 2015-strategien at gøre. Ved samdrift kan der afhængig af antallet af boliger spares op til 40 procent på udgifter til indkøb og drift af maskiner, samt mellem ti og femten procent på udgifter til rengøring og vedligehold. Som eksempel har Boligselskabet af 1964 i Hjørring i løbet af seks måneder sparet 1,6 mio. kr. som følge af fællesdrift på tværs af boligafdelinger. En besparelse, der kommer beboerne til gode.

Samtidig giver medarbejderne på de nye servicecentre udtryk for, at de oplever en større trivsel i dagligdagen. Blandt andet fordi de oplever et større fagligt fællesskab, og fordi den enkelte ejendomsfunktionær har klare mål for opgaverne i dagligdagen.



Digitalt beboerdemokrati

Bestyrelserne i de lokale boligorganisationer og -afdelinger har i dag adgang til deres eget digitale bestyrelsesrum via deres lokale hjemmesider.



Lars Nielsen fra Domeas bestyrelse har været med til at teste og udvikle det digitale bestyrelsesrum. Han benytter nu selv en iPad i det daglige bestyrelsesarbejde.

I 2013 tog Domea initiativ til et forsøg med papirløse bestyrelsesmøder. I praksis får bestyrelsesmedlemmerne en iPad med en særlig app (et program), der gør det enkelt at håndtere de mange dokumenter. For bestyrelsesmedlemmerne betyder det, at det altid er nemt at finde mødedokumenter, økonomirapporter og referater mv. Samtidig sparer det tid og penge for det administrative personale, der ikke længere skal printe og udsende mødemateriale til de bestyrelser, der anvender løsningen. I stedet lægges materialet op i medlemmernes elektroniske postkasse.

Bestyrelsesmedlemmerne har haft indflydelse på, hvordan app'en skal fungere. Blandt andet har det været et ønske, at der kunne skrives noter inde i dokumenterne uden at skulle bruge et særskilt redigeringsprogram.

I første omgang afprøves iPad-projektet i seks bestyrelser: Boligselskabet Rosenvænget, Boligselskabet Farumsødal, Boligselskabet Domea Vejle, Haderslev Boligselskab, Tønder Boligselskab og Domeas bestyrelse. Erfaringerne herfra bruges til at justere løsningen, inden den bliver tilbudt til samtlige organisationsbestyrelser i begyndelsen af 2015.



Målet med Håndbog i bestyrelsesarbejde er, at bestyrelserne kan få inspiration til at forbedre samarbejdet i bestyrelsen på seks områder:

- 1 Holde bestyrelsesmøder, som giver energi
- 2 Arbejde på en måde, så alle i bestyrelsen er aktive
- 3 Holde afdelingsmøder, der tiltrækker og involverer beboerne
- 4 Lave opsøgende arbejde blandt beboerne
- 5 Sætte konkrete projekter i gang med andre beboere
- 6 At der ud over arbejdet med økonomi i højere grad bliver mulighed for at arbejde med ønsker og visioner for boligområdet.

Håndbog i bestyrelsesarbejde

Men et vellykket bestyrelsesarbejde afhænger ikke kun af graden af digitalisering. Det vigtigste er, at bestyrelsen kan få beboerdemokratiet til at fungere, at de kan finde en god måde at arbejde sammen på. Derfor har Domea støttet udarbejdelsen af en håndbog i bestyrelsesarbejde. Bogen giver en række redskaber til, hvordan man kan få succes med bestyrelsesarbejdet.

Håndbogen er udarbejdet af afdelingerne Sølvkær i Skuldelev (Danske Funktionærers Boligselskab, DFB) og Thygesminde i Fredericia (Boligselskabet Futura Fredericia) med støtte fra Domea. Bogen er endvidere udarbejdet i samarbejde med Roskilde Universitet, Center for Borgerdialog og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Det første oplag blev revet væk, men bogen er nu genoptrykt og kan rekvireres for 50 kr. ved bestilling på mail til bogbestilling@domea.dk. Alternativt kan bogen læses eller downloades fra Domeas hjemmeside: www.domea.dk/handbog.



Nybyggerier og renoveringer

Domea har et tæt samarbejde med boligorganisationerne omkring både nybyggeri og renoveringsprojekter, hvor Domea fungerer som bygherrerådgiver. Domea arbejder løbende på at fremme lavenergi og øvrige ressourcebesparende løsninger.

Med udgangen af 2013 var Domeas budget for aktuelle byggesager – inklusiv renoveringer – på ca. 7,3 mia. kr. I alt var der i 2013 gang i opførelsen af ca. 1.000 nye boliger.

Nybyggeri

Ud over igangværende opførelse af 1.000 nye boliger fik de boligorganisationer, som Domea administrerer, i 2013 tilsagn om opførelse af yderligere ca. 250 boliger. Det gælder:

- Rådhusgrunden Allerød, 30 familieboliger (Danske Funktionærers Boligselskab, DFB)
- Godsbanegade i Horsens, 60 familieboliger (Boligselskabet Domea Horsens)

- Elmelunden i Holbæk, 70 plejeboliger (Holbæk Ældreboligselskab v/Domea)
- Bjergmarken i Holbæk, 75 plejeboliger (Holbæk Ældreboligselskab v/Domea)
- Skovbo i Røddekro, 3 plejeboliger (Domea Røddekro)
- Stevnsvej, 19 familieboliger (Boligforeningen Domea Stevns)

Renoveringer

I 2013 var Domea bl.a. bygherrerådgiver på en gennemgribende renovering af ca. 900 boliger i Ladegårdsparken i Holbæk, som forventes gennemført i december 2014. Hertil kommer renovering af knap 200 familieboliger i Enebærhaven i Humlebæk, som forventes gennemført i forsommeren 2014.

Med den gennemgribende renovering af Enebærhaven i Humlebæk (Humlebæk Boligselskab), får beboerne helt nye, tidssvarende og energirigtige boliger.





Den 28. juni 2013 gav regeringen – som noget nyt – mulighed for at etablere solceller i alment boligbyggeri. Derfor begyndte Domea i 2013 at tilbyde rådgivning om etablering af solceller. De første undersøgelser er allerede i gang. For at leve op til energikravene vil solceller ofte være en naturlig del af nybyggerier.

I 2013 fik boligorganisationerne tilsagn om renoveringsprojekter fra Landsbyggefonden (LBF) til to projekter for i alt ca. 63 mio. kr. Renoveringsprojekterne handler bl.a. om fac-

adeudskiftning, vinduesudskiftning og udearealer. Projekterne gennemføres i knap 200 familieboliger i Langebjergparken i Humlebæk (Humlebæk Boligselskab) og i ca. 20 familieboliger i Nødebjergparken i Holeby (Boligselskabet Domea Holeby).

Endvidere har Domea vundet bygge- og forretningsfører-aftalen for tre renoveringsprojekter af ca. 500 familieboliger for BoligKorsør. Den samlede byggesum udgør ca. 400 mio. kr.

Byggeriet Følager i Valby (Boligselskabet Domea København) kommer til at bestå af to boligblokke med henholdsvis 20 og 26 velindrettede familieboliger i størrelsen 83-112 m². Boligblokkene er sammenhængende og bygget op på en plint i første sals højde.



Markedsføring – det skal være let at søge bolig

Konkurrencen på boligmarkedet stiller øgede krav til markedsføringen af almene boliger.

Forventningen hos de boligsøgende er, at det skal være lige så enkelt at finde den almene drømmebolig, som det er at finde boliger hos landets ejendomsmæglere. Det er baggrunden for, at Domea i 2013 fortsatte arbejdet med at forbedre markedsføringen af ledige boliger. I 2013 blev kundeservice samlet i én funktion, og en ny selvbetjeningsside på Domeas hjemmeside tilbyder nu boligsøgende at skrive sig op og beboere at få besvaret spørgsmål om deres lejemaal.

Samtidig arbejdes der videre med at forbedre præsentationen af ledige boliger på hjemmesiden. Blandt andet er hjemmesiden forbedret, så der nu skal bruges færre klik for

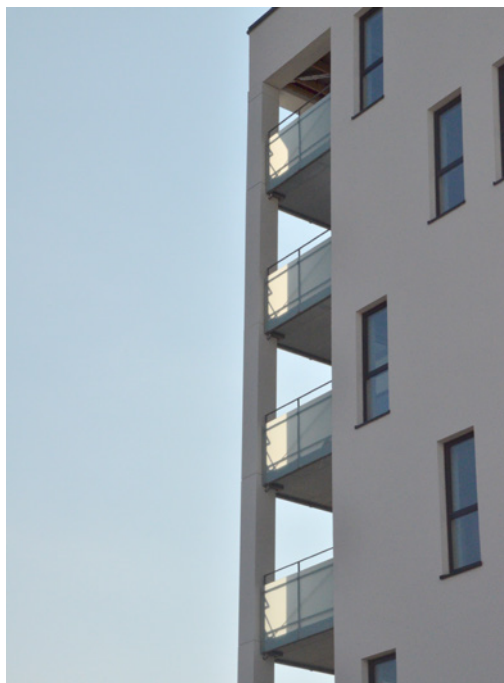
at søge bolig, og arbejdet med at forbedre strukturen på hjemmesiden fortsættes i 2014. Endvidere har Domea som de første i Danmark tilbudt boligsøgende og nye lejere at benytte Digital Signatur og NEM-id ved opskrivning og ved underskrivelse af lejekontrakter. Siden lanceringen er ca. en tredjedel af alle lejekontrakter sendt af sted elektronisk.



Domea fortsætter ligeledes med at forbedre markedsføringen af ledige boliger i områder, der har svært ved at få boligerne lejet ud. Blandt andet er der udarbejdet en række koncepter, der gør det nemmere og hurtigere at træde til, når behovet opstår. Her arbejdes tæt sammen med de lokale boligorganisationer om at finde den mest effektive måde at komme i kontakt med relevante boligsøgende i området.

Bedre overblik på tværs af boligadministrationer

En effektiv markedsføring af almene boliger kræver, at de bagvedliggende it-systemer imødekommer de boligsøgendes behov. Det er baggrunden for, at Domea i 2013 er gået sammen med tre andre boligadministrationer om at udvikle et nyt, enklere web-baseret system til præsentation af de ledige boliger. Dette arbejde fortsætter i 2014 og forventes gennemført i løbet af 2015.



Der er stor interesse for de 52 nye og energivenlige boliger i Svanehusene i Hjørring (Boligselskabet af 1964 i Hjørring).

I april 2014 lagde mange vejen forbi til åbent hus-arrangementet i Havnefronten i Vordingborg (Boligselskabet Domea Vordingborg).





Motivation til at spare på **energien**

Domea har en ambition om at være på forkant med udviklingen, når det gælder fremtidens almene kvalitetsboliger. Det skal bl.a. ske gennem god arkitektur og teknologiske løsninger, der imødekommer fremtidens krav til trivsel, miljø og energi.

Undersøgelser helt tilbage fra 2003 viser, at energiforbruget i identisk udformede boliger kan svinge med op til 300 procent afhængig af beboernes adfærd. Og når det gælder den nuværende boligmasse i Danmark, er der en stigende erkendelse af, at den aktuelle måling og fakturering af energiforbruget kun har en begrænset effekt, når det gælder om at motivere til at mindske forbruget.

Det er baggrunden for, at Domea gennem sit medejerskab af Energi og Miljø har iværksat et projekt, der skal afdække, hvordan man kan påvirke beboernes adfærd og motivere dem til at mindske deres eget energiforbrug. Projektet afprøver tre forskellige former for motivation:

- I Boligforeningen ØsterBo i Grejsdalsparken ved Vejle monteres skærme i 40 boliger, som dagligt viser beboernes vand- og varmekonsum. Endvidere har beboerne mulighed for at hente yderligere oplysninger om deres forbrug via internettet.
- I AKB København tilbydes en sms-løsning i 365 boliger. Her får beboerne løbende oplysninger om deres forbrug af varme, ligesom beboerne også her har mulighed for at få yderligere oplysninger via internettet.

- I boligorganisationen FSB tilbydes information om indeklima, vand- og varmekonsum direkte på mobiltelefonen og via månedsrapporter. Det sker i 20 boliger på Kollegiet Solbakken i København Sydvest og i 60 boliger i Birkebo i København Nordvest.

Projektet er støttet af Realdania og udføres i samarbejde med Almenet. Projektet forventes afsluttet i sommeren 2014. Domea vil efterfølgende undersøge, hvordan resultaterne kan komme beboere i Domea-administrerede boliger til gode.



Energirigtige boliger på vej

Når boligorganisationerne beslutter at bygge nyt eller renovere eksisterende byggeri, sker det i tæt samarbejde med Domea, der fungerer som bygherrerådgiver.



Boholte (Boligselskabet Domea Køge) er en bydel i det sydvestlige Køge. Her opfører Domea 85 almene familieboliger i lavenergiklassen 2015. Boligernes størrelse varierer fra ca. 65 m² til godt 100 m² med hovedvægten på tre- og fire-rums familieboliger. Alle boliger får egen have, terrasse eller altan.



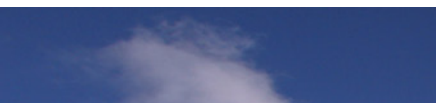
Kridtholmen i Københavns sydhavn (Boligselskabet Domea København) har udsigt over havnen. Ved at inddrage beboerne i den lette rengøring kan huslejen holdes nede.

Svanehusene i Hjørring (Boligselskabet af 1964 i Hjørring) er på syv og ti etager. Boligernes energiforbrug er så lavt, at de lever op til energikravene for 2020.

Domea Kolding står sammen med Teknologisk Institut bag opførelsen af 12 nye rækkehuse i Dalby ved Kolding. Boligerne efterlever kravene til den såkaldte passivhus-standard, der er den foreløbigt laveste energiklasse i Danmark. Husene er ultraisoleret og forbruger højst 12 kWh til opvarmning pr. etageareal om året.



Ved Kanalen (Boligselskabet Domea København), der ligger i Ørestaden ved København, rummer 50 boliger og får hvidpudsede facader og lyse altaner. Alle vinduespartier går fra gulv til loft, og de lyse og rare lejligheder er udført i en kvalitet, som sikrer lang levetid.



Mølholm Have i Vejle (Boligselskabet Domea Vejle) har fået Vejle Kommunes Arkitekturpris. Forbipasserende bliver forbavset, når de hører, at der er tale om billige lejeboliger, fordi byggeriet er så flot.

På Heimdalsvej i Frederikssund (Boligselskabet Rosenvænget) har de 112 lejligheder med deres nye indpakning opnået en energibesparelse på hele 80 procent, og med varmegenvinding og udskiftede installationer er indeklima og komfort øget betragteligt.



Regnskabet for 2013

Domeas samlede regnskab består af fire delregnskaber. Et regnskab for Domeas hovedaktivitet – administration af almene boliger – og tre sideaktivitets-regnskaber, herunder driften af Domeas fritidshus, ekstern ejendomsadministration af et mindre antal ejerforeninger og andelsboligforeninger samt kapitalindskud i to tilknyttede virksomheder – Domea Byg og Service a/s samt Energi og Miljø a.m.b.a.

Domeas økonomi er grundlæggende sund. Den daglige drift af virksomheden gav i 2013 et ordinært overskud på 3,8 mio. kr.

Samtidig stiller den ambitiøse 2015-strategi krav om væsentlige investeringer især på it-området. De ekstraordinære omkostninger udgjorde i 2013 i alt 5,9 mio. kr. Det er investeringer, som vil resultere i, at vi pr. 1. januar 2016 kan reducere vores generelle administrationspriser med gennemsnitlig 20 procent.

I 2013 var indtægterne på 166,0 mio. kr. mod budgetterede 153,5 mio. kr. – en samlet merindtægt på 12,5 mio. kr. Der er to hovedforklaringer på denne merindtægt. Dels oversteg byggesagshonorarerne budgettet med 4 mio. kr., og dels var der renteindtægter på den samlede fællesforvaltning på 8,6 mio. kr.

Administrationshonorarerne udgjorde samlet set 117,5 mio. kr., hvilket var 1,1 mio. kr. højere end året før. De lovmæssige gebyrer på forbrugsregnskaber, antenneregnskaber, ventelistegebyrer mv. udgjorde 16,9 mio. kr. mod 18,0 mio. kr. i 2012. Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter endte under ét på 23 mio. kr. mod 20,5 mio. kr. året før.

På omkostningssiden androg de ordinære poster 162,3 mio. kr. mod et budget på 148,9 mio. kr. Altså et merforbrug på 13,4 mio. kr. i forhold til budgettet. Heraf udgjorde renter til boligorganisationerne 7,8 mio. kr., øgede personaleudgifter 3,7 mio. kr. og mødeudgifter 1,1 mio. kr.

Personaleomkostninger til lønninger, pension, uddannelse, overarbejde mv. er regnskabets største enkeltpost med tilsammen 112,9 mio. kr. Dette svarer til godt 73 procent af de ordinære omkostninger.

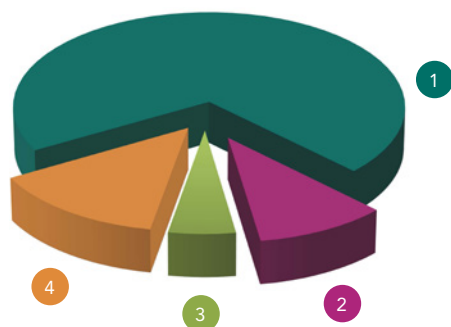
Øvrige driftsomkostninger til kontorhold, it, lokaler samt afskrivninger mv. udgjorde 41,4 mio. kr., hvilket er på samme niveau som året før.

Den gennemsnitlige nettoadministrationsudgift pr. lejemålseenhed er for 2013 opgjort til 2.955 kr. mod 3.174 kr. året før.

Domea har en samlet portefølje af nuværende og kommende bygge- og renoveringssager på ca. 7,3 mia. kr. Porteføljen omfatter ca. 200 konkrete, navngivne byggesager. Der har i 2013 desværre været en enkelt byggesag, som har resulteret i en ekstraordinær hensættelse i Domeas årsregnskab. Den ekstraordinære hensættelse belaster Domeas samlede resultat for 2013 med 7,8 mio. kr. Det endelige årsresultat bliver herefter et underskud på 9,8 mio. kr.

Domeas egenkapital var ultimo 2013 i alt 81,7 mio. kr.

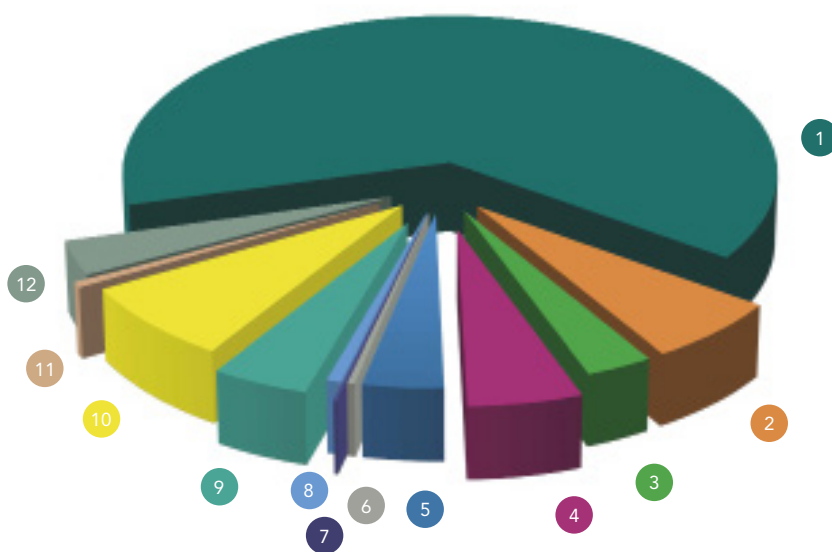
	Årsregnskab 2013	Budget 2013	Budget 2014
	i 1.000 kr.	i 1.000 kr.	i 1.000 kr.
Indtægter			
Administrationshonorarer	117.503	117.941	109.061
Lovmæssige gebyrer	16.926	16.567	15.042
Renteindtægter	8.662	46	46
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	23.024	19.000	27.766
Indtægter i alt	166.115	153.554	151.915



INDTÆGTER I MIO KR.

- 1 117,5 mio. Administrationshonorarer
- 2 16,9 mio. Lovmæssige gebyrer
- 3 8,6 mio. Renteindtægter
- 4 23,0 mio. Byggesagshonorarer m.v.

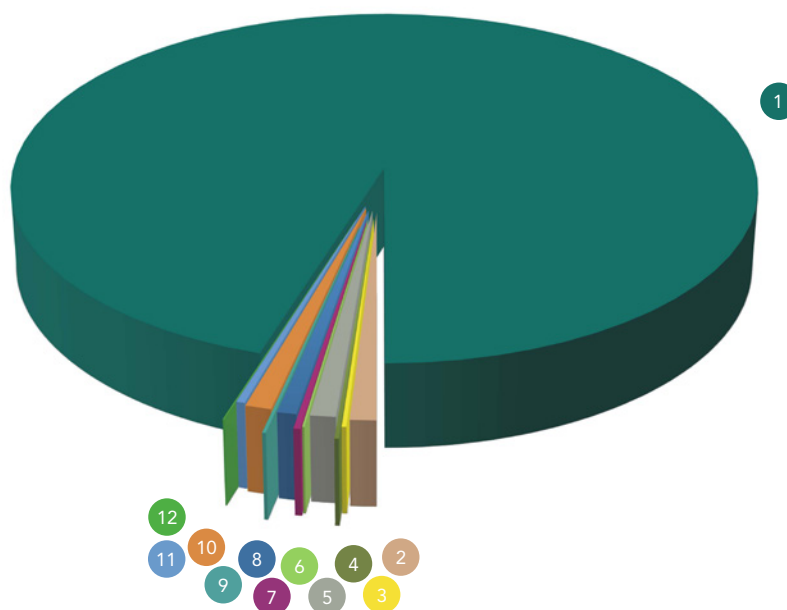
	Årsregnskab 2013	Budget 2013	Budget 2014
	<i>i 1.000 kr.</i>	<i>i 1.000 kr.</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
Udgifter			
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	7.100	5.774	6.058
Personaleudgifter	112.996	109.218	100.553
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	34.363	33.911	34.571
Udgifter i alt	154.459	148.903	141.182
Resultat før renter og ekstraordinære poster	11.656	4.651	10.733
Renteudgifter fællesforvaltning	-7.846	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	3.809	4.651	10.733
Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	-13.654	-4.000	-6.000
Resultat	-9.845	651	4.733
Henlæggelse til risikofond			-5.000
Resultat efter overskudsdisponering	-9.845	651	-267



UDGIFTER I MIO KR.

- | | | | |
|---|--------------------------------------|----|---|
| 1 | 112,9 mio. Personaleudgifter | 7 | 0,3 mio. Revision |
| 2 | 11,2 mio. Kontorholdsudgifter | 8 | 1,2 mio. Tilskud til sideaktiviteter m.v. |
| 3 | 5,4 mio. IT drift | 9 | 7,8 mio. Renteudgifter, fællesforvaltning |
| 4 | 9,2 mio. Kontorlokaleudgifter | 10 | 13,6 mio. Ekstraordinære udgifter |
| 5 | 6,5 mio. Afskrivninger, driftsmidler | 11 | 1,0 mio. Bestyrelsesvederlag |
| 6 | 0,6 mio. Særlige aktiviteter | 12 | 6,1 mio. Møder, kontingenter m.v. |

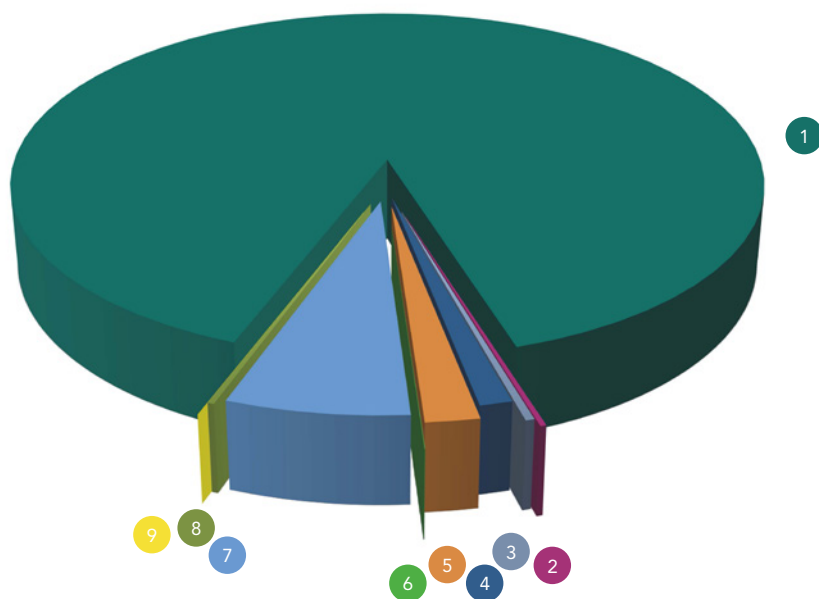
	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012
	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	12.107	12.227
Inventar	2.084	2.849
Biler	2.006	801
IT	11.800	11.462
Andre anlægsaktiver	956	1.144
Finansielle aktiver:		
Kapitalinds kud, sideaktiviteter	3.250	3.250
Særstøttelån	8.859	8.867
Deposita	1.710	2.147
Anlægsaktiver i alt	42.772	42.747
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	12.079	6.577
Andre tilgodehavender	4.057	2.895
Forudbetalte udgifter	613	1.579
Værdipapirer & Likvide beholdninger	1.171.382	1.137.766
Omsætningsaktiver i alt	1.188.131	1.148.817
Aktiver i alt	1.230.903	1.191.564



AKTIVER I MIO. KR.

- | | | | |
|---|--|----|---|
| 1 | 1.171,4 mio. Værdipapirer & Likvide beholdninger | 7 | 3,2 mio. Kapitalinds kud, sideaktiviteter |
| 2 | 12,1 mio. Administrationsbygninger | 8 | 8,9 mio. Særstøttelån |
| 3 | 2,1 mio. Inventar | 9 | 1,7 mio. Deposita |
| 4 | 2,0 mio. Biler | 10 | 12,1 mio. Boligorganisationer |
| 5 | 11,8 mio. IT | 11 | 4,0 mio. Andre tilgodehavender |
| 6 | 1,0 mio. Andre anlægsaktiver | 12 | 0,6 mio. Forudbetalte udgifter |

	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012
Passiver	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Egenkapital		
Garantikapital	252	263
Arbejdskapital	81.456	95.441
Egenkapital i alt	81.708	95.704
Gæld		
Prioritetsgæld	2.884	3.260
Deposita	8	8
Administrerede enheder	1.100.863	1.055.106
Leverandører	2.760	4.842
Omkostninger	4.001	3.599
Feriepengeforpligtigelse	14.596	15.534
Anden kortfristet gæld	24.083	13.511
Gæld i alt	1.149.195	1.095.860
Passiver i alt	1.230.903	1.191.564



PASSIVER I MIO. KR.

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
| 1 | 1.100,9 mio. Administrerede enheder | 6 | 0,3 mio. Garantikapital |
| 2 | 2,7 mio. Leverandører | 7 | 81,4 mio. Arbejdskapital |
| 3 | 4,0 mio. Omkostninger | 8 | 2,9 mio. Prioritetsgæld |
| 4 | 14,6 mio. Feriepengeforpligtigelse | 9 | 0,0 mio. Deposita |
| 5 | 24,1 mio. Anden kortfristet gæld | | |

Kontakt kundeservice døgnet rundt

Skal du have noget repareret, søger du bolig, eller ønsker du at give svar på et tilbud? Så benyt dig af Domeas selvbetjening døgnet rundt på domea.dk/kontakt. Når du bruger selvbetjeningen, får du kort efter en kvittering på din henvendelse, så du ved, at forespørgslen bliver behandlet.



www.domea.dk/kontakt