

# Referat

## Styringsdialog – Domea, Jelling Boligselskab

---

Mødested: Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
Vejle

Mødetidspunkt: 7. september 2026, kl. 9.30-11.30

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea, Jelling) Niels Barkholt (formand for Jelling Boligselskab), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

---

### Mødepunkter

#### 1. Opfølgning på styringsdialogmøde 2025

Referatet fra styringsdialogmødet den 2. september 2025 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

Som opfølgning blev kort drøftet, at der endnu ikke er opsat skilt ved jernalderbopladsen på hjørnegrunden mellem Fårupled og Plantagevej. Tilsynet forhører sig om status og melder tilbage.

#### 2. Økonomi og administration

##### a. Årets resultat

Årets resultat for regnskabsåret 2025 blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 127.454 som er overført til arbejdskapitalen. Til sammenligning var sidste års underskud 55.253 kr.

Det er fremhævet i revisionsprotokollen s. 358, at årets underskud primært skyldes ikke budgetterede udgifter til boligportalen og nettorenteudgifter.

Kundechefen oplyser hertil, at det ikke forventes, at der i samme omfang vil være udgifter til boligportalen i dette års årsregnskab.

Kundechefen fremhæver samlet set, at den disponible del af dispositionsfonden er forøget, så selvom der har været underskud og arbejdskapitalen deraf reduceret, er den samlede egenkapital forøget med ca. 500.000 kr.

Det fremgår af årsberetningen, at 4 ud af 6 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i afd. 14107 – Fårup og Højagerkollegiet samt afd. 14151.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

| Kr. pr. lejemålsenhed            | Årsregnskab<br>2024/2025 | Benchmark | Årsregnskab<br>2023/2024<br>(sidste års værdi) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Dispositionsfond<br>(disponibel) | 15.953,04                | 7.239,74  | 14.216,09                                      |
| Arbejdskapital (disponibel)      | -365,71                  | 2.502,82  | -241,25                                        |

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

| Egenkapital (kr.)                                     | Årsregnskab 2024/2025 | Årsregnskab 2023 /2024<br>(sidste års værdi) |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Arbejdskapital<br>(konto 805)                         | -134.947              | - 89.022                                     |
| Dispositionsfond<br>(konto 803, pkt. 50)              | 7.291.820             | 6.465 t.kr.                                  |
| Dispositionsfond – disponibel<br>(konto 803, pkt. 40) | 5.886.671             | 5.184 t.kr.                                  |
| Egenkapital i alt<br>(konto 810)                      | 7.156.872             | 6.437.702                                    |
| Kr. pr. lejemålsenhed<br>(2025: 369 lejemålsenheder)  | 19.395,31             | 17.446,35                                    |

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Arbejdskapitalen er reduceret med 45.925 kr. i regnskabsåret 2024/2025 efter fremgang i regnskabsåret 2023/2024 med 136.469 kr. Niveauet er fortsat angivet med rød markør i styringsrapporten.

Afdelingerne indbetaler fortsat til arbejdskapitalen.

Det er noteret i årsberetningen, at fremskrivningen af arbejdskapitalen viser en positiv saldo inden for de næste 10 år. Det fremgår af 10-års prognosen s. 14, at der forventes en positiv saldo i regnskabsåret 2028/2029.

Det fremgår af årsregnskabet, s. 9. konto 533/604, at afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen ligesom forrige regnskabsår udgør 69.078 kr.

Kundechefen oplyser, at bidragssatserne fortsat fastholdes på det højst mulige niveau, indtil maksimumgrundlaget er opnået.

Kundechefen bemærker samlet set, at udviklingen i arbejdskapitalen følges tæt. Der afholdes kun udgifter til det absolut nødvendige forbrug.

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 640.932 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 5.886.671 kr. svarende til 15.936 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2025 er 6.609 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat ikke indbetaler til dispositionsfonden.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 358, at henlæggelser til dispositionsfonden på 970.000 kr. fremkommer ved overførsel af ydelser vedrørende udadmortiserede lån fra afdeling 14101, 14107, 14151 (i alt 702.000 kr.), pligtmæssige bidrag fra afdeling 14101 (84.000 kr.), samt rentetilskrivning (184.000 kr.).

Fra dispositionsfonden er anvendt 136.000 kr. (mod 251.000 kr. i sidste regnskabsår) til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne. Lejetabet kan henføres til afd. 14107 og afd. 14151.

Kundechefen bemærker hertil, at den positive udvikling afspejler den indsats, der netop har været i forhold til at få tomme boliger udlejet i form af øget markedsføring mv.

Der er anvendt 36.000 kr. (mod 21.000 kr. i sidste regnskabsår) til dækning af tab på fraflyttere i afdeling 14107 og 14151.

#### c. Administrationsbidrag

| kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab<br>2024/2025 | Benchmark | Årsregnskab<br>2023/2024 |
|-----------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Administrationsbidrag | 5.584,80                 | 4.574,04  | 5.638,15                 |

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

Tilsynet bemærker, at administrationsbidraget er angivet med gul markør i styringsrapporten. Tilsynet er i den forbindelse opmærksom på, at administrationsbidraget er pålagt moms, da boligorganisationen køber denne ydelse hos Domea.

Administrationsbidraget er dog reduceret i forhold til sidste år.

Kundechefen oplyser, at det er forventningen, at administrationsbidraget nu vil holde sig i ro. Det vil kun være muligt at reducere yderligere, hvis flere afdelinger skulle blive lagt sammen i fremtiden.

#### d. Henlæggelser

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

Det bemærkes, at ingen af afdelingerne er fremhævet med kritiske nøgletal i styringsrapporter, ligesom det fremgår af årsberetningen s. 17, at vedligeholdelsesstanden i afdelingerne vurderes tilfredsstillende.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 363, at afdelingernes samlede henlæggelser i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne vurderes tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Revisors bemærkninger til afd. 14107 drøftes nærmere under pkt. 3.a.

Kundechefen oplyser, at der fortsat generelt er fokus på at sikre et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau, samtidig med at huslejen ikke forøges i et sådant omfang, at det resulterer i tomgang.

#### e. Opsummering årsregnskab

Årsregnskabet 2024/2025 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

Fire ud af boligforeningens seks afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i dokumentationspakken 2026.

##### **- Afd. 14101 – Kollegievej**

Afdelingen består af 22 familieboliger.

##### Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markering for fraflytning i styringsrapporten.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 22,73 %, hvor benchmark er 10 %. Det svarer til fraflytning i 5 lejemål.

Udfordringen er blandt andet, at boligen for mange er en overgangsbolig til noget mere permanent. Derfor sker der hyppigere fraflytning. Kundechefen fremhæver, at en altanløsning evt. kan afhjælpe fraflytningen. Der mangler noget mulighed for, at lejerne kan komme uden for.

### Henlæggelser og renovering

Kundechefen oplyser, at der skal igangsættes en større renovering. Der skal skiftes tag, og der er udfordringer med væggene, hvilket forårsager indtrængning af fugt. Der er dog ikke udfordringer med skimmel. Der er altså noget nødvendigt arbejde, der skal udføres og igangsættes snarest.

Der er dog også overvejelser om, at der skal ses på muligheden for at etablere altaner. Det er erfaringen, at det kan øge interessen for et lejemål – og dermed være med til at fremtidssikre afdelingen og undgå tomgang.

Der har været afholdt formøde om renoveringsarbejdet i afdelingen, men der var begrænset fremmøde. Der skal d.d. afholdes afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om projektet.

Der forventes huslejestigning udover 5 % samt låneoptagelse. Tilsynet vil derfor også få sagen ind til godkendelse heraf, inden arbejdet kan igangsættes.

På baggrund af kundechefens oplysninger fremhæves henlæggelsesniveauet nedenfor.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 19.318,18 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.933,34 kr.

De opsparede henlæggelser udgør 72.236,27 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 58.959,01 kr.

### **- Afd. 14151 – Højager**

Afdelingen består af i alt 128 boliger, heraf 96 familieboliger og 32 ældreboliger.

### Økonomi

Afdelingen er igen fremhævet i årsberetningen, s. 16, da det vurderes, at afdelingen har behov for at styrke økonomien. Dette var også et fokuspunkt ved årsberetningen for årsregnskabet i 2023, men var dog ikke fremhævet som sådan i årsberetningen for årsregnskabet 2024.

Det er fremhævet af årsberetningen, at afdelingen nu har et forholdsvis stort opsamlet underskud.

Afdelingen underskud ved årsregnskabet 2024 var på 29.000 kr., mens det opsamlede resultat udgjorde 422.000 kr.

I dette årsregnskab for 2024-2025 (2025) har afdelingen et underskud på 425.000 kr., mens det opsamlede underskud udgør 716.000 kr.

Revisor fremhæver s. 368, at underskuddet primært skyldes overskridelse på renholdelse, samt at der i året er indgået en aftale med Domea.dk om et ekstraordinært bidrag til investeringsfonden i

Domea.dk. Bidraget dækker over engangsomkostninger forbundet med indkøb og implementering af ny digital administrationsløsning.

Kundechefen bemærkede vedr. udgifter til renholdelse, at der blandt andet har været nogle forsikringssager samt en brand, der har medført mere tidsforbrug. Medarbejderne registrerer timerne på konto 114, hvorfor afdelingen betaler for den forbrugte tid. Udgifterne kan derfor variere.

Revisor bemærker, at underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2028/2029.

Revisor har noteret, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 48.000 kr. (mod 138.000 kr. i sidste regnskabsår), hvoraf minimum 39.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 51.000 kr. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt 43.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til maksimalt ca. 1 års forbrug.

#### - **Afd. 14107, afd. 7, Fårupkollegiet/Højagerkollegiet**

Afdelingen består af 127 ungdomsboliger.

##### Økonomi

Det er igen i år fremhævet i årsberetningen, at afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Det er noteret, at afdelingen er i gang med at genoprette økonomien og fortsat modtager et årligt bidrag fra den obligationsbeholdning, der er oprettet i forbindelse med en 5-delsordning.

Det er fremhævet i revisionsprotokollen s. 365, at der i henhold til tilsagnet årligt kan indtægtsføres med maksimalt 96.000 kr. fra kapitaltilførslen til den løbende drift. Der er i regnskabsåret tilført 73.000 kr. (mod 79.000 kr. i forudgående regnskabsår), og nedtrapningen af det årlige tilskud vil fortsætte frem mod udløb.

Det fremgår af afdelingsregnskabet, at årets underskud er 283.000 kr. Til sammenligning var sidste års underskud på 13.321 kr.

Revisor fremhæver, at underskuddet primært skyldes ikke budgetterede renter på særstøttelån, samt at der i året er indgået en aftale med Domea.dk om et ekstraordinært bidrag til investeringsfonden i Domea.dk.

Det opsamlede underskud udgør 271.000 kr.

Det fremgår videre af revisionsprotokollen s. 366, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 237.000 kr. (mod 278.000 kr. i sidste regnskabsår), hvoraf minimum 235.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 49.000 kr. p.a. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt 39.000 kr. til imødegåelse af tab, der svarer til ca. 1 års maksimalt forbrug.

##### Henlæggelser

Revisor har fremhævet som fokuspunkt i revisionsprotokollens s. 362, at der er begrænsede henlæggelsesmidler. Det er videre noteret på s. 365, at den forelagte drift- og vedligeholdelsesplan kun lige udviser tilstrækkelige henlæggelser i de kommende 5 år, hvorfor der kan være risiko for, at selv mindre udsving vil belaste afdelingens driftsregnskab ekstraordinært.

Revisor henstiller derfor til, at afdelingsbestyrelsen har fokus på planlagte arbejder og udførelsestidspunkter heraf, så der til stadighed er tilstrækkelige henlæggelsesmidler til dækning af planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Kundechefen bemærkede hertil, at så længe der gives ydelsesstøtte, vil der også være en anmærkning i forhold til henlæggelser. Det hænger sammen med, at afdelingen netop ikke er selvkørende og har brug for støtte.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 7.480,31 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 8.375,52 kr.

De opsparede henlæggelser udgør 16.874,50 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 34.117,08 kr.

Det er videre fremhævet i afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende.

### Udlejning

Kundechefen oplyste, at der aktuelt er 7 ledige boliger.

Der er derfor stor opmærksomhed på udlejningssituationen.

Organisationsformanden fremhævede, at der er et potentiale i at synliggøre ungdomsboligerne over for de studerende på SDU. Med offentlig transport er der adgang til SDU på ca. 20-28 minutter, og ved kombination af tog og bus er der forbindelse to gange i timen.

Der er et ønske om, at kommunen understøtter indsatsen ved at gøre SDU opmærksom på boligmulighederne, herunder at der er gode transportmuligheder til uddannelsesstedet. Boligselskabet vil meget gerne bidrage til, at de studerende bliver opmærksomme på boligtilbuddene, og at boligkapaciteten udnyttes bedst muligt.

Boligselskabet har reklameret med opslag på de forskellige uddannelsesinstitutioner i Vejle og har også opslag på facebook.

### **- Afd. 14110, afd. 110, Amhøjvej og Det Gamle Bibliotek**

Afdelingen består af 25 familieboliger.

Der er nu kommet en afdelingsbestyrelse.

Afdelingen er opdelt på to lokationer, som kan besværliggøre arbejdet med fællesskabet. Det er derfor meget positivt, at der nu har været held til at danne en bestyrelse med 3 medlemmer.

### Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markering for fraflytning i styringsrapporten.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 24,00 %, hvor benchmark er 10 %. Det svarer til fraflytning fra 6 lejemål.

Kundechefen oplyste, at det er tilfældige årsager, som medfører flytning, dvs. forskellige livsfaser, og derfor ikke umiddelbart noget der kan rykkes ved.

### Effektivitet

Afdelingen er fremhævet med rød effektivitetsmarkering i styringsrapporten. Afdelingen har haft rød markering i 3 år.

Afdelingen har et underskud på 94.000 kr.

Kundechefen oplyser i overensstemmelse med de sidste års styringsdialoger, at afdelingen administrativt er optimeret så vidt, det er muligt, hvorfor der ikke er noget umiddelbare effektiviseringspotentiale.

Der har været overvejelser om sammenlægning med andre afdelinger. Det er dog ikke aktuelt lige pt., men noget der kan arbejdes videre med på sigt.

### b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejningssituationen er generelt god i de fleste afdelinger, men der er øget fokus på udlejning af ungdomsboligerne.

Der er som nævnt under gennemgang af afd. 14107 et stort ønske om at tiltrække studerende fra SDU.

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

### a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Dette emne drøftes generelt.

Alle afdelinger har nu en afdelingsbestyrelse.

Der er ikke iværksat særlige indsatser for at styrke beboerdemokratiet. Dog er der udarbejdet nye koncepter til indkaldelse til afdelingsmøder. Det er intentionen at fremhæve fordelene ved at deltage i beboerdemokratiet.

### b. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden på forespørgsel har oplyst, at der fortsat er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data fra Huslejenævnet om afgjorte sager.

Det fremgår derfor af styringsrapporten s. 7, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

Kundechefen har forud for styringsdialogmødet undersøgt, om der har været sager i Beboerklagenævnet. Det er ikke tilfældet.

## 5. Almenkompass

Kundechefen oplyste, at boligorganisationen er opmærksom på de muligheder, i form af data og værktøjer, der er blevet tilgængelige med AlmenKompass.

Det forventes, at der arbejdes med implementering i beboerdemokratiet i løbet af 2027.

## 6. Mål og fremtidsvisioner

### a. Renoveringer

Aktuelle renoveringsarbejder er gennemgået under relevante afdelinger i pkt. 3.a.

### b. Nybyggerier

Der er fortsat et ønske om at opføre nye tætte/lave rækkehuse.

Der er som drøftet ved sidste års styringsdialog fortsat et ønske om at byde ind på området ved Jelling Asylcenter, særligt det gamle omsorgscenter.

Boligselskabet har indsendt forslag om, at der kan laves et seniorboligprojekt med 40 boliger samt et fælleshus. Organisationsformanden fremhæver, at seniorer udgør en forholdsvis stor målgruppe i Jelling. Der er også venteliste til alle familieboliger i boligselskabet. De vurderer derfor, at de vil kunne finde lejere til et sådant projekt.

Lige pt. afventer de dog, at kommunen tager stilling til, hvad området skal bruges til, herunder om det skal udbydes til almene boliger.

## 7. Eventuelt

Det aftales, at næste års styringsdialog afholdes i boligselskabet, og med besøg og rundvisning i ungdomsboligerne i afd. 14107.

