

Ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 24. maj 2022

Klokken 19.00 – 20.00

Mødested: Hotel Eyde, Torvet 1, 7400 Herning

Der er mødt 25 stemmeberettigede repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

Som formand for Boligselskabet Fruehøjgaard byder Bodil Sønderkjær velkommen til boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde – og særligt velkommen til boligselskabets nye driftschef, Kim Reinewald, der havde første arbejdsdag den 2. maj, og til boligselskabets nye direktør, Susanne Toftegaard Hansen, som tiltræder pr. 15 juni.

1. Valg af dirigent

Advokat Kristian Skovsgaard fra Dahl Advokatpartnerselskab bliver foreslået og valgt som dirigent for mødet.

Dirigenten takker for valget og konstaterer, at repræsentantskabsmødet er indkaldt med lovligt varsel. Repræsentantskabsmødet er beslutningsdygtigt.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.

Bodil Sønderkjær, formand for Boligselskabet Fruehøjgaard:

Året 2021-2022 startede godt. Corona-tilstanden var acceptabel, og vi var ude over nedlukningen, men vi måtte stadig tage hensyn og følge regler. Sidst på året var det så galt igen med Corona, og der var restriktioner til efter nytår. Nu ser det ud til, at Corona er en virus, som vi må lære at leve med, men heldigvis uden restriktioner og forbud her i landet.

Men straks efter lettelsen over, at Corona havde løsnet sit greb, meldte en ny udfordring sig på banen. Stigende energipriser, stigende priser på fødevarer, stigende priser på alt. Det er en udfordring, der berører os alle – både beboere og boligselskab, og det er derfor også noget, som vi har fokus på. Vi er her i foråret i samarbejde med Økonomisk Paraply gået i gang med at uddanne nogle flere frivillige som kan hjælpe udfordrede beboere med økonomisk rådgivning, så vi måske ad den vej kan forhindre nogle opsigelser eller udsættelser pga. manglende huslejebetaling. Så der er brug for resursestærke personer, der har lyst til at hjælpe andre.

Plads Til Forskel

I løbet af året har vi i bestyrelsen besluttet at deltage i en ny 4-årig periode med Plads Til Forskel. Det har vi, fordi vi ønsker at gøre en indsats for at få Brændgårdsområdet væk fra forebyggelseslisten. Vi har p.t. gang i opfølgning på projektet for at følge de resultater, der skabes. Plads Til Forskel er et samarbejde mellem Landsbyggefonden, Herning Kommune, Lejerbo, Fællesbo, og Fruehøjgaard. De ansatte i Plads Til Forskel, tager imod beboere som trænger til støtte til:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse

-
- *Sammenhængskraft og medborgerskab*

Støtten er for alle, der opsøger den - også etniske danskere.

Og ingen er i tvivl om, at det er et godt projekt, der kan være med til at afværge, at vi får afdelinger som havner på listen over udsatte boligområder. Det er vigtigt at skelne mellem forebyggelseslisten, som Brændgårdsområdet havnede på i december, og så listen over udsatte boligområder (den, der før blev kaldt ghettolisten) – det er to forskellige lister!

Byggerier og renoveringer

Der er i organisationsbestyrelsen behandlet forslag til 6 nye byggerier i henholdsvis Herning, Ikast og Brande. Det skrider langsomt frem. Vi har haft frygt for alvorlige prisstigninger, men vi håber, at vi kan starte op med byggeriet i Gødstrup inden så længe.

På eksisterende bygninger er der renovering undervejs i Afdeling Søndergade og i Birk Campus. Vi afventer en afgørelse fra Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Til orientering er ejendommen på Sandagervej solgt, der hvor tømrerafdelingen før havde til huse.

Administration og beboerdemokrati

Vi arbejder også løbende med effektiviseringer i forhold til arbejdsopgaver og it-systemer, og vi arbejder med at styrke beboerdemokratiet. Her er der startet op med et fælles erfaringsudvekslingsmøde for de afdelingsbestyrelser, som havde lyst til at lære hinanden bedre at kende og med opfordring til fælles fodslag. Her blev der orienteret om afdelingsbestyrelsens arbejdsopgaver og bestyrelshåndbogen. Planen er, at mødet følges op af et nyt møde i efteråret, hvor vi håber vi kan blive enige om, hvad der skal gøres for, at beboerdemokratiet styrkes og udbredes, så flere får lyst til at deltage og få medindflydelse på Boligselskabet Fruehøjgaard – og med det formål at få en positiv omtale af Fruehøjgaard, så andre får lyst til at bo så godt, som vi gør.

Vi i bestyrelsen har ønsket, at vi skal være mere bæredygtige – både grønt og socialt. I forlængelse af det, har der været afholdt workshops med henholdsvis beboere og med medarbejdere omkring dette tema. Der er kommet rigtig mange gode forslag, som der arbejdes videre på. Også på dette område er det en stor fordel, når der er beboere, som kommer med deres input til i hvilken retning, vi skal gå.

I løbet af året 2021 var der uro på personalesiden. En del sagde deres stilling op, og et par afskedigelser var der også. Det fandt vi i bestyrelsen meget uheldigt, da vi syntes, at vi havde nogle dygtige medarbejdere, som vi ikke ville af med. Driftschefen sagde også op og blev suspenderet. Dét gav mistillid til direktør Birgitte Juhl, hvorefter en enig bestyrelse (dog uden formand Steen Jonassen) blev enige om at afskedige Birgitte Juhl og fritstille hende. Denne beslutning gjorde så, at formand Steen Jonassen trak sig som formand, og som næstformand, måtte jeg overtage denne post indtil næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Vi havde gjort os mange overvejelser om, hvordan vi fik Boligselskabet Fruehøjgaard kørende, indtil vi havde en ny formand, driftschef og direktør. Her fik vi så heldigvis hjælp af souschef Hanne Skov, projektleder byg & drift Morten Hove Andersen og udefra af den tidligere direktør Bjarne Krog, som for en tid igen trak i arbejdstøjet, som direktør.

Nu har vi så ansat en ny driftschef, Kim Reinewald, som startede i jobbet 2. maj 2022, og en ny direktør Susanne Toftegaard Hansen, som starter i jobbet den 15. juni. Vi håber, at alle vil tage godt imod dem begge.

Nu håber jeg på, at fremtiden byder på et godt, stærkt og velfungerende Boligselskabet Fruehøjgaard, hvor beboere og medarbejdere trives, og hvor økonomisk, social og grøn bæredygtighed går hånd i hånd.

Et lidt turbulent år er gået, og her skal lyde en stor tak til personalet for deres positive indstilling til at få det hele til at fungere. Tak for jeres støtte til bestyrelsens beslutning, og samarbejdet med jer og også tak til den øvrige bestyrelse for samarbejdet.

Bjarne Krog, konstitueret direktør i Boligselskabet Fruehøjgaard:

Boligselskabet har nogle meget spændende byggerier på vej – projekter til i alt omkring en halv milliard kroner, som vi håber på at kunne sætte trinvis i gang hen over de næste år.

- Gødstrup

Byggerier med i alt 40 boliger – først 24 boliger i et etagebyggeri sammen med en dagligvarebutik, i samarbejde med Calum i Aalborg. Skema A er godkendt af Herning Kommune og kloakeringen i området er i gang. Vi håber på at kunne gå i gang med byggeriet først i det nye år.

Efterfølgende forventer vi et byggeri af 16 boliger, som rækkehuse.

- Hjørnet ved Tingvej/Viborgvej

Et projekt i samarbejde med endnu en dagligvarebutik, nemlig Rema1000. Her har Herning Kommune endnu ikke godkendt skema A. Minihøjskolen har længe været med i spil i projektet, men de er nu endegyldigt ude.

- Toftvænget, Ikast

Et stort projekt på i alt 90 boliger, hvoraf vi skal bygge 62 boliger sammen med Egebæk Byg A/S, som vi har arbejdet sammen med tidligere. Her håber vi på at kunne arbejde med bæredygtighed i projektet.

- Dalgasgade, Herning

54 ungdomsboliger sammen med en privat bygherre i et højhus i 12 etager.

...men priserne er steget meget, og vi arbejder meget på at tackle situationen. Fristen for at ansøge om skema B er blevet udvidet fra 15 måneder til 36 måneder, så vi kan trække projektet lidt og håbe, at priserne vil falde.

- Kirkegade, Brande

20 boliger, hvor vi også kan komme til at arbejde med bæredygtighed. Her er lokalplanen lige blevet godkendt.

Repræsentantskabsmødet tager beretningen til efterretning.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen og afdelinger med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.

Hanne Skov gennemgår selskabets årsregnskab for 2021 og afdelingernes årsregnskaber for 2021 i en grafisk udlægning (*præsentationen er indsat som bilag efter referatet*).

Selskabets årsregnskab udviser et underskud på kr. 1.470.985, - hvilket primært skyldes corona situationen, afskedigelse af direktør, samt manglende indtægt fra byggesagshonorarer.

Repræsentantskabsmødet godkender selskabets årsregnskab for 2021 og afdelingernes årsregnskaber for 2021.

Hanne Skov forelægger selskabets budget for 2022.

Boligselskabet er forpligtet til at tage højde for de udsatte indtægter fra byggesagshonorarer i 2022, hvorfor der må forventes en ekstraordinær huslejestigning pr. 1. oktober 2022.

Repræsentantskabsmødet tager budgetfremlæggningen til efterretning uden yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

4. indkomne forslag

Organisationsbestyrelsen stiller forslag om, at repræsentantskabet afsætter Poul Siggaard som bestyrelsesmedlem i Boligselskabet Fruehøjgaard jf. vedtægternes § 11 stk. 4.

Bodil Sønderkjær motiverer organisationsbestyrelsens forslag:

Poul Siggaard er indtrådt i organisationsbestyrelsen som suppleant efter Steen Jonassens udtræden i utide. Poul Siggaard (og Steen Jonassen) er valgt blandt personer udenfor boligorganisationen. Ifølge vedtægternes § 11 består bestyrelsen af 9 medlemmer, hvoraf de 7 medlemmer skal vælges blandt boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer, og de øvrige 2 medlemmer skal vælges blandt personer udenfor boligorganisationen. Som en konsekvens af situationen med ansættelse af både ny direktør og ny driftschef, ønsker vi at styrke boligorganisationen ved at åbne muligheden for, at Bjarne Krog kan vælges som ny formand for Boligselskabet Fruehøjgaard. Bjarne Krog, der tidligere har været direktør i Boligselskabet Fruehøjgaard i 16 år, og pt. er konstitueret som direktør indtil en ny direktør tiltræder, kan med sin erfaring og branchekendskab være med til at sikre arbejdet i en kompetent og aktiv organisationsbestyrelse.

Ingen i repræsentantskabet er imod det stillede forslag.

Poul Siggaard er stemt ud af organisationsbestyrelsen.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.

På valg: Bodil Sønderkjær (modtager ikke genvalg)

Organisationsbestyrelsen foreslår Bjarne Krog som ny formand.

Bjarne Krog bliver valgt som formand for 1 år.

Bjarne Krog er valgt til organisationsbestyrelsen blandt personer udenfor boligorganisationen for 1 år.

b) Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstande – for 2 år.

På valg er: Bodil Sønderkjær, Lotte Jensen og Lisbet R. Sørensen

Uden afstemning bliver Bodil Sønderkjær, Lotte Jensen og Lisbet R. Sørensen genvalgt til organisationsbestyrelsen – for 2 år.

c) Valg af 1 medlem til organisationsbestyrelsen blandt personer udenfor boligorganisationen – for 2 år.

På valg er: Harly Jørgensen

Uden afstemning bliver Harly Jørgensen genvalgt – for 2 år.

d) Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer – for 1 år.

På valg: Marianne Andreassen og Poornima Subramoni.

Kandidater: Marianne Andreassen fra Afd. Brændgårdsparken
Steen Dalager fra Afd. Rådhusstrikkeriet

Dirigenten aftaler med kandidaterne, at Marianne Andreassen bliver 1. suppleant, og Steen Dalager bliver 2. suppleant – for 1 år.

e) Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen blandt personer uden for boligorganisationen – for 1 år.

På valg: Jens Christian Christiansen.

Kandidater: Jens Christian Christiansen
Leif Langelund Pedersen

Dirigenten aftaler med kandidaterne, at Leif Langelund Pedersen bliver 1. suppleant, og Jens Christian Christiansen bliver 2. suppleant – for 1 år.

6. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab bliver genvalgt uden afstemning.

7. Eventuelt

- **Bjarne Krog:** Tusind tak for tilliden. Jeg glæder mig meget til at arbejde sammen med jer igen, og til det nye samarbejde med Susanne – i et godt, gedigent og bæredygtigt boligselskab. Tak for valget!

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

17/6

Dato

Kristian Skovsgaard

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

28/6 2022

Dato

Bodil Sønderkjær

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

Fremmødte fra repræsentantskabet:

Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen.....	Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen	Organisationsbestyrelsen
Helle Guldborg Nielsen.....	Organisationsbestyrelsen
Jørgen Peter Madsen	Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen	Organisationsbestyrelsen
Thomas Guldborg Nielsen	Afd. Fruehøj
Esther Pedersen	Afd. Fruehøj
Lone Olesen	Afd. Fruehøj
Susanne Lund Hansen	Afd. Fruehøj
Trine Sveistrup Olesen.....	Afd. Fruehøj
Marianne Andreassen	Afd. Brændgårdsparken
Susan Hejberg Jensen	Afd. Brændgårdsparken
Else Lauridsen	Afd. Brændgårdsparken
Karsten Nielsen.....	Afd. Brændgårdsparken
Peter Kristian Nedergaard Jensen	Afd. Børglumparken
Britt C. Madsen	Afd. Børglumparken
Lene Boesen.....	Afd. Børglumparken
Mona Haven Jensen	Afd. Dalgasparken
Jørn Overgård.....	Afd. Dalgasparken
Ralf Løth	Afd. Hyvildhus
Steen Dalager	Afd. Rådhusstrikkeriet
Leif Sønderkjær	Afd. Klosterparken

Afbud – fra repræsentantskabet:

Poul Siggaard	Organisationsbestyrelsen
Hanne Lambæk	Afd. Brændgårdsparken
Elin Højmosé	Afd. Aaparken
Annie Birch	Afd. Aaparken

Ikke mødte – fra repræsentantskabet:

Isabel Bidstrup.....	Afd. Søndergade
Betina Nørgaard Jensen	Afd. Storgaarden
Lisa Dalgas	Afd. Birk Campus
Stine Lassen	Afd. Birk Campus
Adam Pacher	Afd. Birk Campus
Anne Munk	Afd. Hammerthor
Mia Kølbæk Hansen.....	Afd. Frisenborgparken

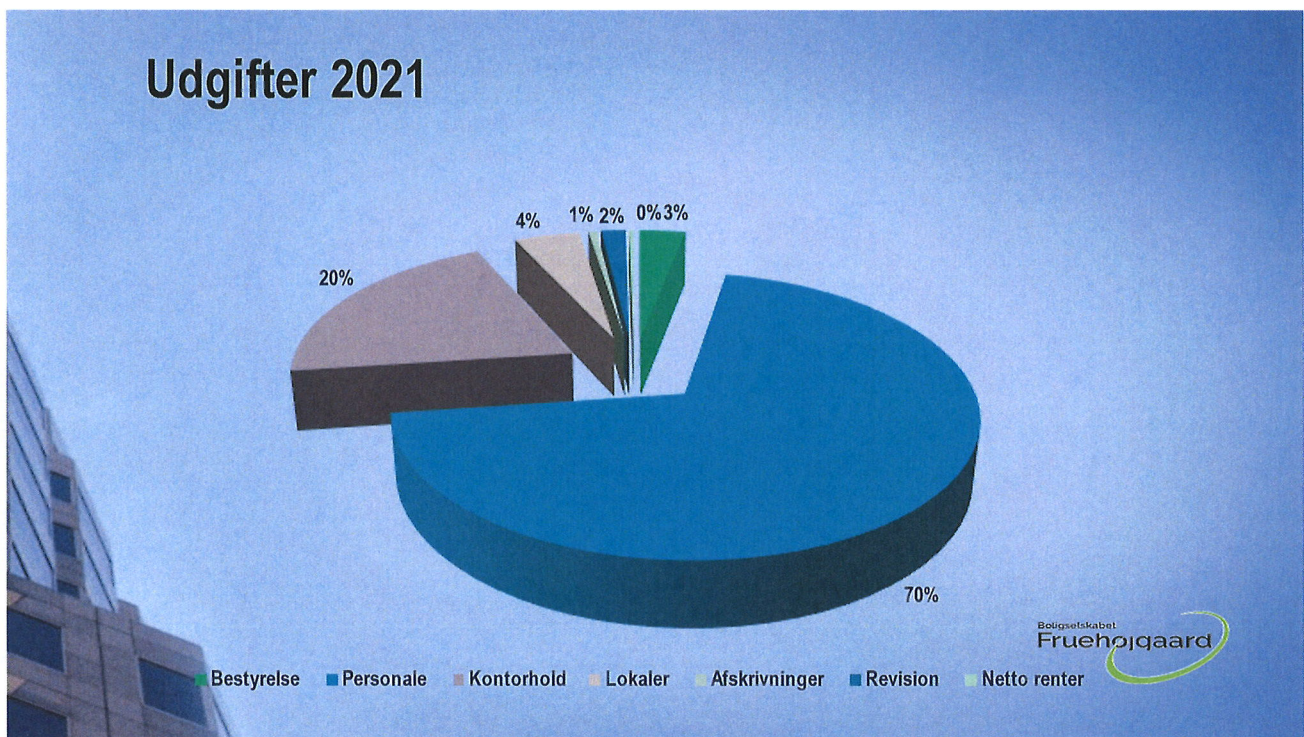
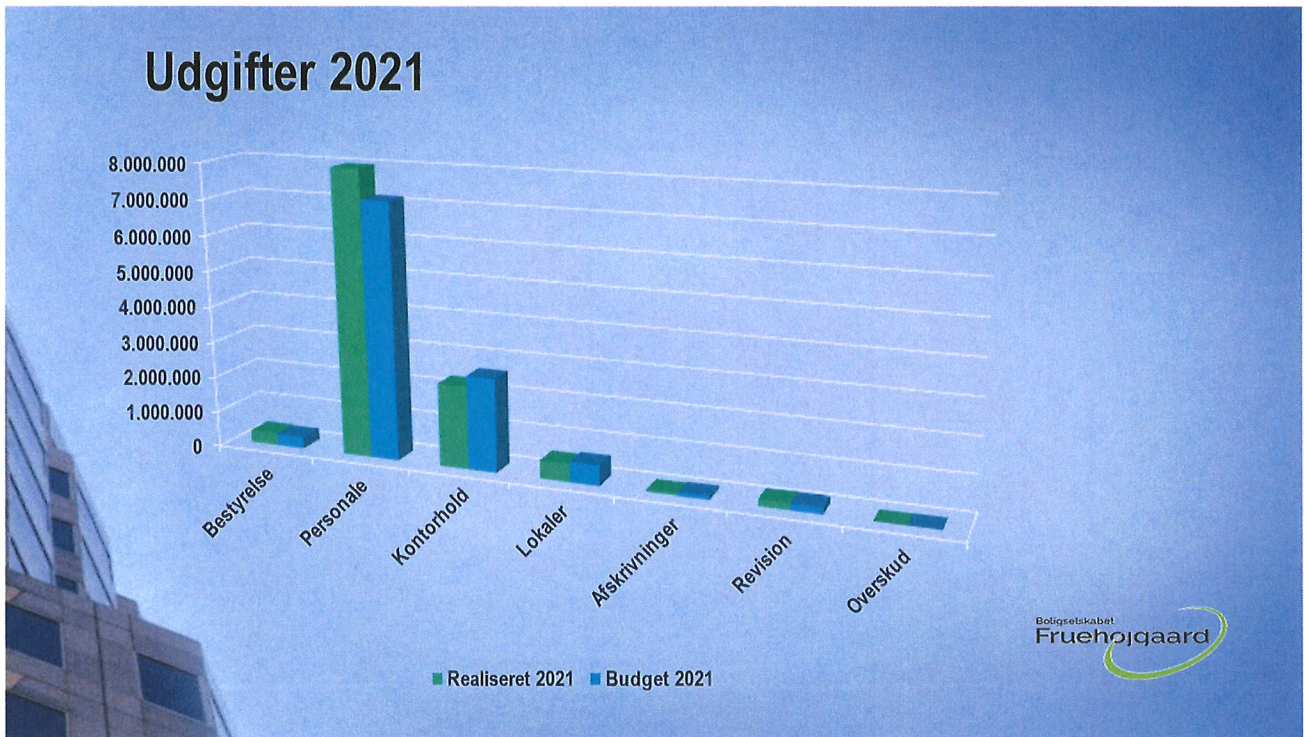
Gæster:

Jens Christian Christiansen	
Leif Langelund Pedersen	
Torben Ringsø Jensen	Afd. Børglumparken
Anne Lisa Fuhlendorff.....	Afd. Børglumparken
Henry Lodahl Pedersen	Afd. Børglumparken
Ulla Elsborg	Afd. Dalgasparken
Aage Voigt.....	Afd. Klosterparken

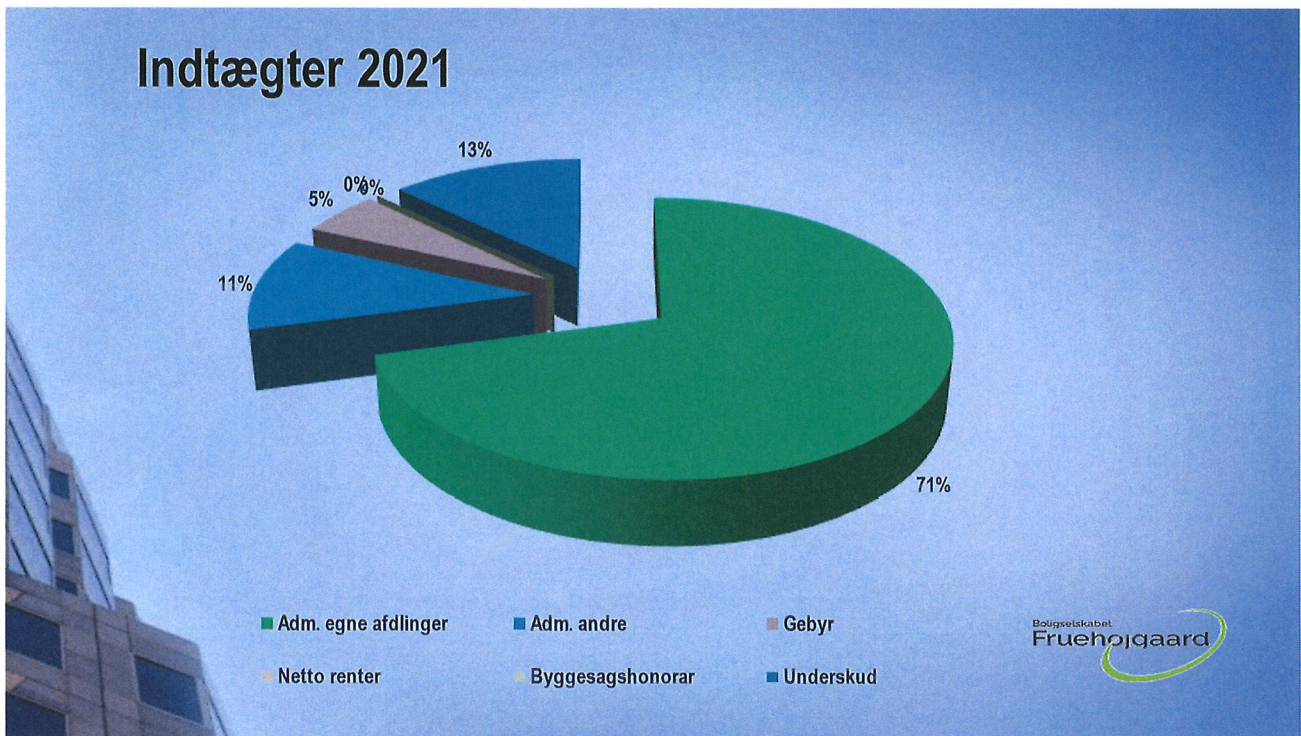
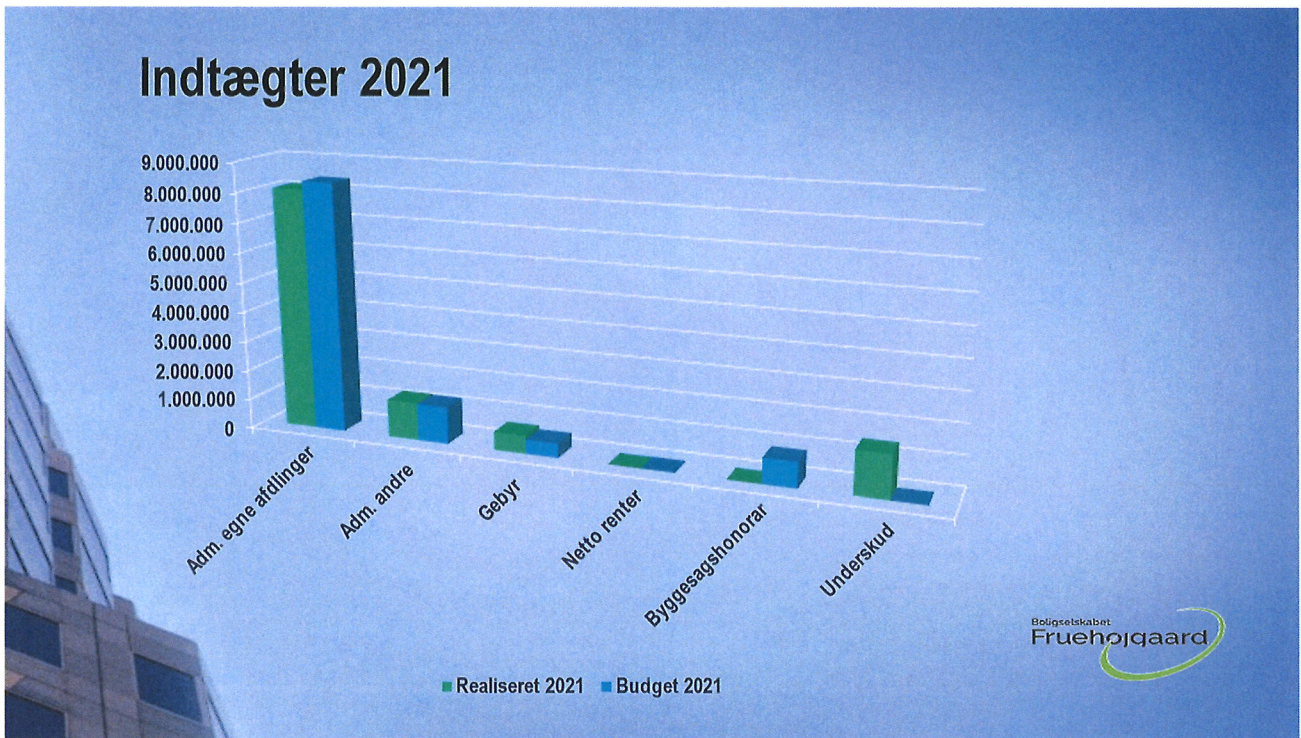
Boligselskabet Fruehøjgaard:

Betina Voss
Bjarne Krog
Carina Kjærsgaard Toft
Hanne Skov
Helle Aagaard
Inge Rønnow Sander
Kim Reinewald
Lene Merrild
Morten Hove Andersen
Susanne Toftegaard Hansen

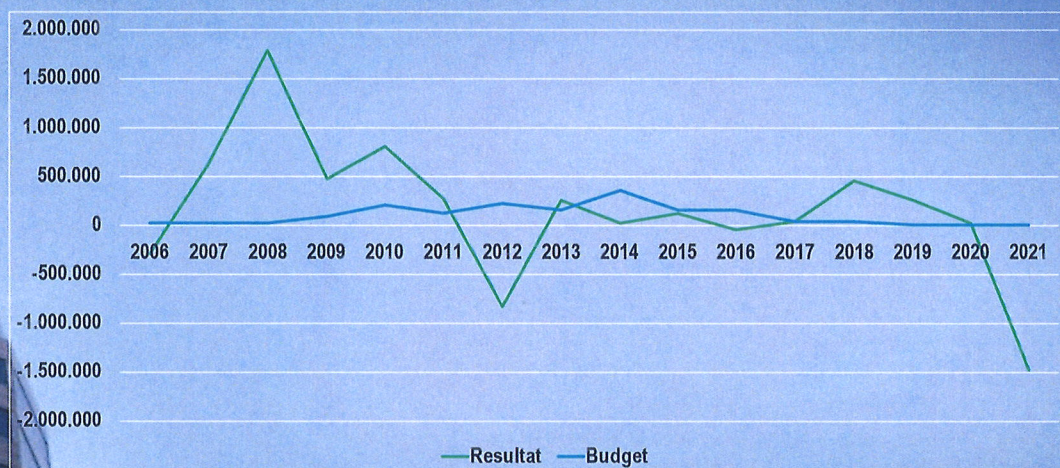
Præsentation vedr. årsregnskaber 2021 samt selskabets budget 2022
j. dagsordenens punkt 3



Præsentation vedr. årsregnskaber 2021 samt selskabets budget 2022
j. dagsordenens punkt 3

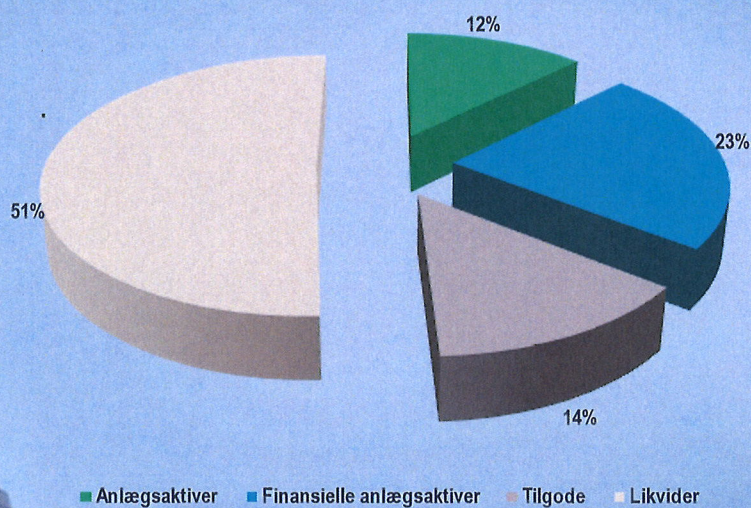


Overskud/underskud



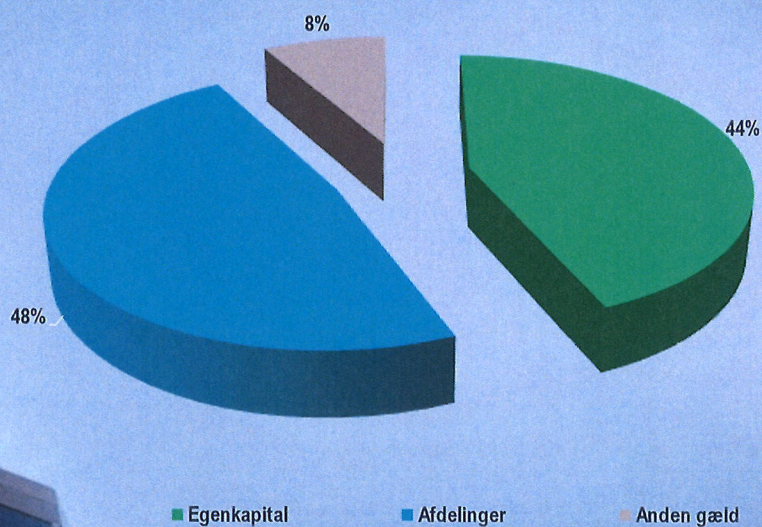
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Aktiver pr. 31/12 2021



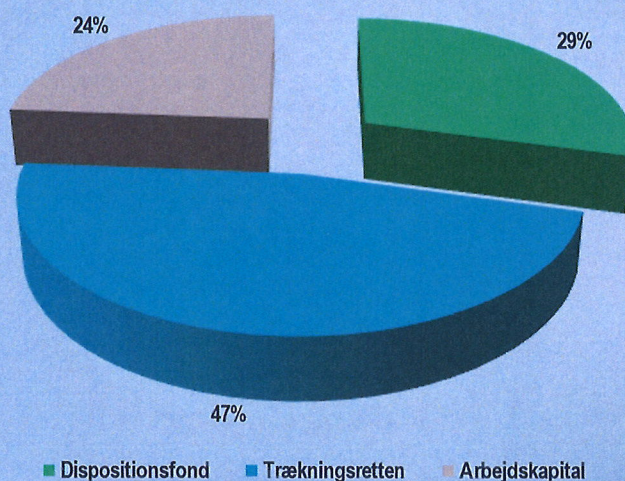
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Passiver pr. 31/12 2021



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fordeling af egenkapital pr. 31/12 2021



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2021	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	I 2021 er rente-% til afdelingernes indestående på -0,38 %, mens Benchmarking ligger på -0,5 %.	Afkastet i 2021 er bedre end Benchmarking, hvorved målsætningen er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2021	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2021 = kr. 5.856,- Administrationsbidraget for 2019 + indeks for 2020 på 1,5 % udgør kr. 4.703, hvilket giver en stigning på kr. 1.153,- eller 19,7 %.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger ikke under nettoprisindekset, så målsætningen er ikke nået. Baggrunden herfor ligger dels icorona-situationen, afskedigelse af direktør, samt manglende indtægt fra byggesagshonorar.

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2021	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidrag ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2021 – betalt af afdelinger = kr. 4.939,- hvilket er en stigning på kr. 1, eller 0,02 % i forhold til 2020. Nettoprisindekset for 2021 udgør 1,5 %.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger er mindre end nettoprisindekset, hvorved målsætningen er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2021	Administrationens vurdering
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage.	I alt 411 genudlejninger, hvoraf 393 af genudlejningerne er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 96 %.	Med 96 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, er målsætningen opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

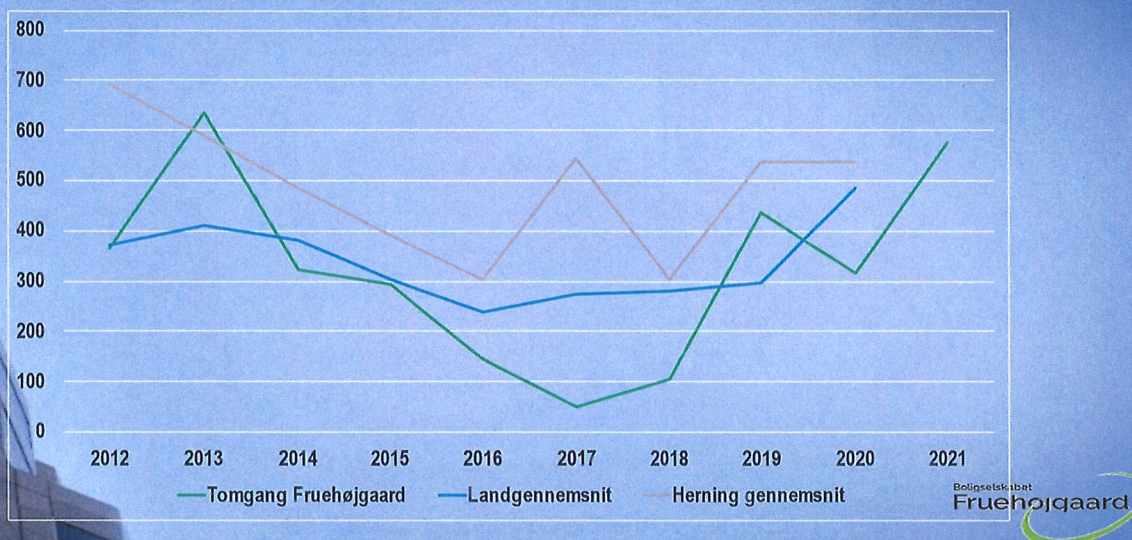
Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2021	Administrationens vurdering
Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 411 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 8 tilfælde, svarende til 1,95 %.	I 2020 var 2,63 % af fraflytningsopgørelserne overskredet med mere end 10 % i forhold til overslaget. Målsætningen er opfyldt.

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2020	Administrationens vurdering
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 596, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.092, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 925, - pr. lejemålsenhed. Dermed ligger Fruehøjgaard klart under.

Udvikling i udgiften til tomgang pr. bolig



Boligselskabets årsregnskab 2021

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed uden byggesagshonorar – kr. 5.856,-
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed med byggesagshonorar – kr. 5.856,-



Afdelingernes årsregnskaber 2021

Afd. Fruehøj: Overskud kr. 864.049

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 699**

Afd. Brændgårdsparken: Underskud kr. 120.393

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 693**

Afd. Vævergården: Underskud kr. 27.755

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 800**

Afd. Børglumparken: Overskud kr. 29.510

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 833**

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2021

Afd. Storgaarden: Overskud kr. 27.660

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 817**

Afd. Aaparken: Underskud kr. 209.099

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 844**

Afd. Hammerthor: Underskud kr. 57.597

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 835**

Afd. Hyvildhus: Underskud kr. 19.949

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 810**

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2021

Afd. Rådhusstrikkeriet: Underskud kr. 38.682

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 822**

Afd. Klosterparken: Underskud kr. 45.452

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 849**

Afd. North Camp: Underskud kr. 389.871

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 861**

Boigselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2021

Afd. Birk Campus: Underskud kr. 130.020

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 897**

Afd. Dalgasparken: Underskud kr. 61.544

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 859**

Afd. Frisenborgparken Overskud 394.590

- Husleje pr. kvm i 2021 **kr. 972**

Boigselskabet
Fruehøjgaard



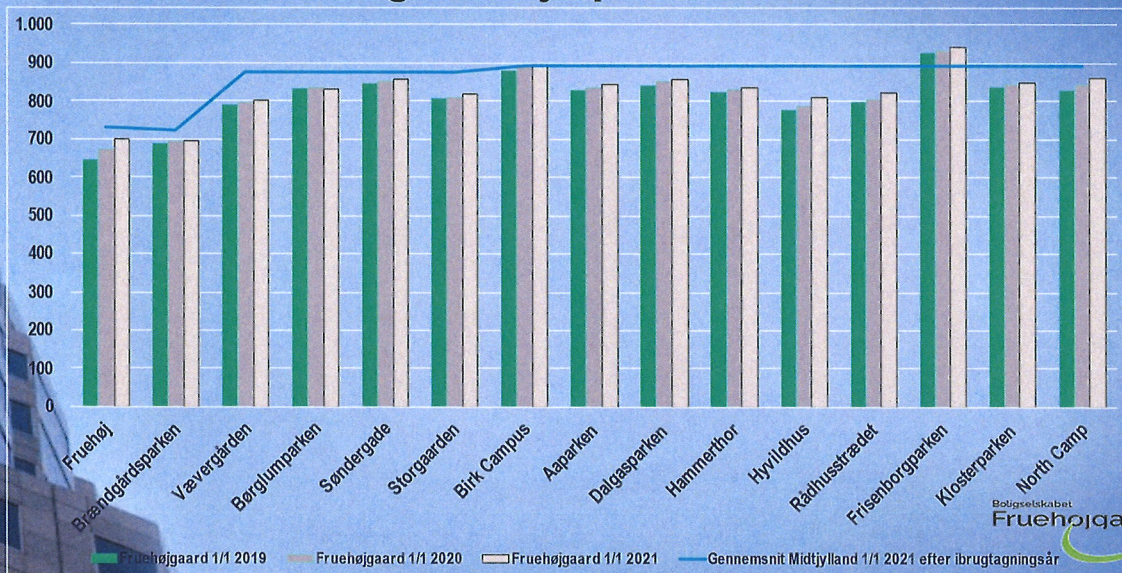
Afdelingernes årsregnskaber 2021

Afd. Søndergade Overskud kr. 9.959

- Husleje pr. kvm i 2021 kr. 859

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Gennemsnitlig husleje pr. kvm



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Boligselskabets årsregnskab 2021

- Revisionsprotokol

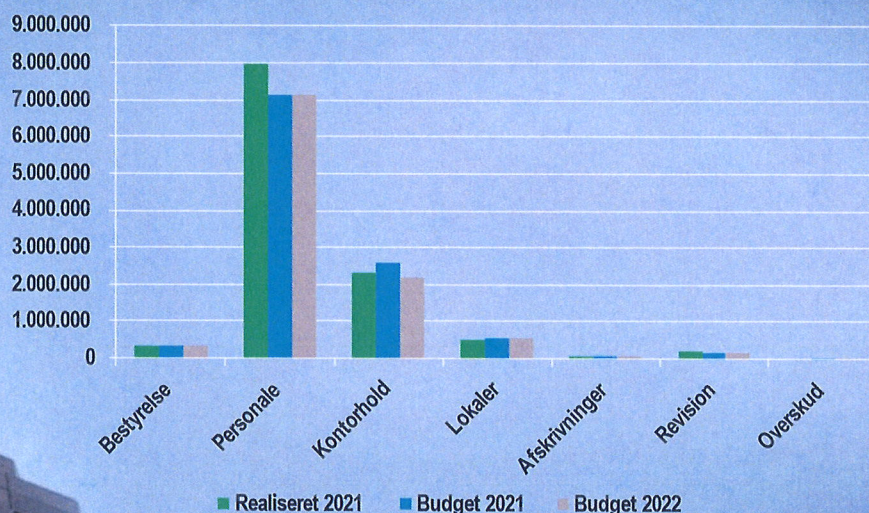
"Revisionen har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2021 for selskabet og afdelingerne, og forsynet dem med en påtegning uden forbehold og omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Budget 2022

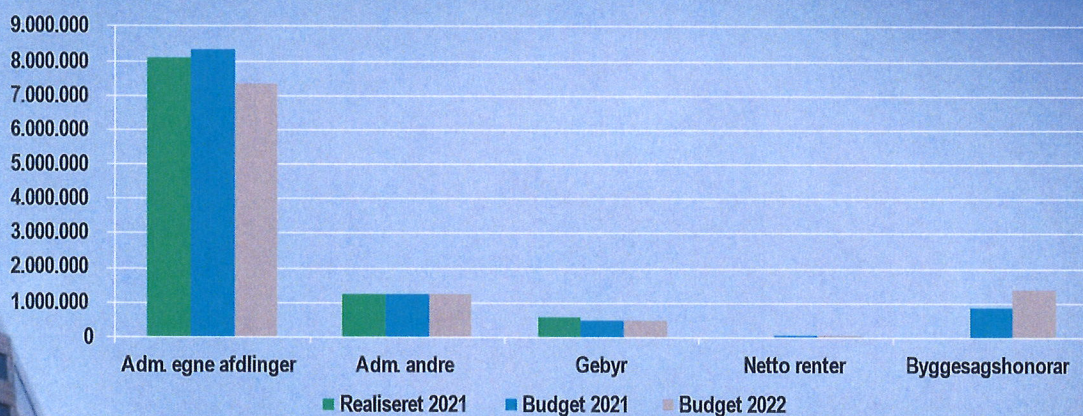
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Udgifter budget 2022



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Indtægter budget 2021



Administrationsbidraget pr. boligenhed for afdelingerne udgør for 2022 4.444 kr
MEN forvent en ekstra ordinær huslejestigning pr. 1. oktober 2022.

Boligselskabet
Fruehøjgaard