

## Bestyrelsesmøde nr. 155

Torsdag den 11. april 2024

Klokken 17.00 – 19.20

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, Herning

<b>Deltagere:</b>	Bodil Sønderkjær .....	Organisationsbestyrelsen
	Harly Jørgensen .....	Organisationsbestyrelsen
	Henning Nielsen .....	Organisationsbestyrelsen
	Karsten Nielsen .....	Organisationsbestyrelsen
	Klaus Orla Thierry Andersen .....	Organisationsbestyrelsen
	Lisbet R. Sørensen .....	Organisationsbestyrelsen
	Lone Olesen .....	Organisationsbestyrelsen
	Lotte Jensen .....	Organisationsbestyrelsen
	Ole Kildevang Kristensen .....	Organisationsbestyrelsen
	Jens Laier .....	Direktør
	Hanne Skov .....	Regnskabschef
	Lene Merrild .....	Sekretær

**Mødeleder:** Henning Nielsen, formand

## REFERAT:

---

### 1. Godkendelse af referat

Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra bestyrelsesmøde nr. 154, torsdag den 22. februar 2024 – uden yderligere bemærkninger.

---

### 2. Orientering om byggeri, administration og drift

Jens Laier orienterer om status på **boligselskabets byggeaktiviteter**, hvor byggeriet Bøgens Kvarter i Ikast følger tidsplanen. På Krarupsvej forventes opstart på nedbrydning midt i maj måned, og der arbejdes videre med planer om et muligt fortsættelsesbyggeri.

Renoveringsprojektet i Afd. Søndergade følger også tidsplanen. Genhusningssamtaler er afsluttet, og de første lejere fraflytter midt i april måned.

For at styrke et tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne har **administrationen** afholdt et temamøde med en god dialog. Der udarbejdes en prioriteret liste til det videre arbejde i processen.

**I driften** er boligselskabets første ejendomsservicetekniker blevet udlært (svendeprøve med ros) – og fastansat. I Afd. Fruehøj er der planer om et naturbånd, der skal vedtages på et ekstraordinært afdelingsmødet den 28. maj, og også i Afd. Brændgårdsparken arbejdes der med et projekt og ansøgning om midler til naturlegeplads, natursti, biodiversitet og insekthoteller. Der er også ønske om et sedumtag på carportene i Brændgårdsparken, men det vil blive et ny og selvstændigt projekt.

Etablering af el-ladestandere i afdelingerne vægtes højt i arbejdet på at fremtidssikre boligselskabets boliger og støtte boligselskabets grønne omstilling, og driften har modtaget forslag til aftale med en leverandør, der vil være uden økonomisk udgift eller risiko for beboerne, men et antal p-pladser vil blive brugt til formålet.

---

Afdelingerne vil frit kunne vælge, om brugen af ladestander skal være som en offentlig løsning, der kan bruges af alle og er på offentligt ladekort, om det skal være en halvoftentlig løsning, der kan bruges af alle, men som ikke er på offentligt ladekort, eller om det skal være en lukket løsning, der kun kan bruges af ejendommens beboere. Administrationen lægger aftale om el-ladestandere, samt udkast til tillæg til husordensregel for brug af el-ladestandere, op til beslutning på de ordinære afdelingsmøder i september måned.

I driften er der et totalt overblik over opgaver, der endnu ikke er blevet udført. Der er stor fokus på, både at optimere og speede processen op.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

---

### **3. Orientering om status på arbejdet med helhedsplanen Plads Til Forskel**

Jens Laier orienterer kort om den aktuelle status i Plads Til Forskel.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

---

### **4. Godkendelse af årsregnskab for boligorganisation og afdelinger, samt gennemgang af revisionsprotokol**

- **Årsregnskab 2023 for boligorganisationen**

Administrationen indstiller udkast til selskabets årsregnskab for 2023 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov gennemgår udkastet til selskabets årsregnskab for 2023, der resulterer i et overskud på kr. 418.792, -. Organisationsbestyrelsen godkender selskabets årsregnskab for 2023.

- **Årsregnskab 2023 for afdelinger**

Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2023 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov gennemgår afdelingernes årsregnskaber for 2023, der er samlet i et sammendrag. Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber for 2023.

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2023**

Administrationen gennemgår revisionens udkast til revisionsprotokollat for årsregnskabet 2023.

Hanne Skov gennemgår revisionsprotokollatet til årsregnskabet for 2023. Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

---

### **5. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol**

**a) Vurdering af resultater og opfølgning på årets fokuspunkter.**

Forretningsudvalget indstiller administrationens vurdering til organisationsbestyrelsens efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager administrationens vurderinger til efterretning. Der er taget hul på en indsats, der skal styrke et tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne – og dermed højne beboerdemokratiet.



Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	Boligselskabets kriterium for 2023 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på 5,03.  Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på 3,73.  Afdelingerne har fået 0,46 % i forretning af deres indestående.	Kurstab/gevinst i 2023 er mindre end Benchmarking, hvorved målsætningen ikke er opfyldt.  Renteprocenten har det ikke været muligt at Benchmarke i 2023.
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2023 = kr. 5.274, -.  Administrationsbidraget for 2019 + indeksering frem til 2023 udgør kr. 5.288, -.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset, så målsætningen er opfyldt.
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2023 (betalt af afdelinger) = kr. 5.486, -.  Administrationsbidraget for 2019 (betalt af afdelinger) + indeksering frem til 2023 udgør kr. 5.611, -.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er mindre end nettoprisindekset, hvorved målsætningen er opfyldt.
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 406 genudlejninger, hvoraf 386 af genudlejningerne er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 95 %.	Med 95 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, er målsætningen opfyldt.
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 406 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelsen med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 4 tilfælde, svarende til 0,99 %.	Målsætningen er opfyldt.



Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.061, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 943, - pr. lejemålsenhed.

Bygningsforsikringer

Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisiko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.

Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 751, -

Dermed ligger Fruehøjgaard under både Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet, og gennemsnittet for Herning Kommune.

Tilfredshedsundersøgelse for fraflyttende lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	66,84 % = Kategori Gul	Målsætningen er ikke opfyldt
Tilfredshedsundersøgelse for nye lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	80,28 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt

#### b) Stillingtagen til revisors bemærkninger og anbefalinger

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning at tage revisorens bemærkninger og anbefalinger til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager revisorens bemærkninger og anbefalinger til efterretning.

## 6. Godkendelse af årsberetning 2023-2024

Administrationen indstiller udkast til årsberetning 2023-2024 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkender udkastet til årsberetningen 2023-2024.

## 7. Boligselskabet Fruehøjgaards 75-års jubilæum den 6. oktober 2025

Forretningsudvalget anbefaler, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan boligselskabet bedst kan markere det kommende jubilæum.

Organisationsbestyrelsen har diskuteret mulighederne for at markere boligselskabets 75-års jubilæum. I stedet for et stort festarrangement ønsker de at fokusere på det almene boligliv og inkludere flere aldersgrupper. Organisationsbestyrelsen beslutter, at administrationen (kommunikation) skal udarbejde en kommunikationsstrategi til organisationsbestyrelsen med events/elementer, der gradvist bygger op til 75-års jubilæet.

---

## 8. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for at rekruttere kandidater til bestyrelsen til det kommende repræsentantskabsmøde den 15. maj. Målet er at styrke bestyrelsesarbejdet med forskellige baggrunde og kompetencer.

I Afd. Fruehøj er der inviteret til officiel indvielse af den nye legeplads den 20. april. Ifølge Lone er der pt. 116 tilmeldte.

Afd. Dalgasparken fylder ~~20~~ 25 år, og i den forbindelse vil de invitere til en fadøl og en pølse den 25. maj.

---

Referat: Lene Merrild

Formand:

