

### Ordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag den 27/8 2020

Klokken 19.30 – 20.10

Mødested: Herning Kongrescenter, Østergade 37, 7400 Herning

Der er mødt 28 stemmeberettigede repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

---

#### 1. Valg af dirigent

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

Dirigenten takker for valget og konstaterer, at repræsentantskabsmødet er lovligt udsat fra maj måned jf. Transport- og Boligministeriets corona-bekendtgørelse, og indkaldt med 4 uger jf. vedtægterne. Repræsentantskabsmødet er dermed beslutningsdygtigt.

---

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

Steen Jonassen, formand for Boligselskabet Fruehøjgaard:

*Jeg skal også på dette Repræsentantskabsmøde, på bestyrelsens vegne, give nogle mundtlige kommentarer til den skriftlige beretning.*

*Som et alment boligselskab løfter vi det samfundsansvar, som er en del af vores DNA. Dette samfundsansvar blev synliggjort, da regeringen med statsministeren i spidsen den 11 marts lukkede Danmark ned. Coronaen ramte landet - og også vores boligselskab.*

*Det blev ganske enkelt nødvendigt at tænke i nye baner, hvis vi som virksomhed ville overleve nedlukningen af Danmark. Opgaven var egentlig meget enkelt, men meget svær at gennemføre. Vi havde stadig ind- og udflytninger, Fruehøj fortsatte renoveringen, arbejdet udenfor med det grønne team, og samtidig havde vi regnskaber, årsopgørelser og den almindelige administration.*

*Dertil kom at opretholde den service, som vores beboere havde brug for - og i samme tidsrum at passe på vores beboere og medarbejdere. Samtidig skulle omstillingen foregå i et stærkt tempo indenfor et meget kort tidsrum. Det tog 24 timer at få en plan klar. Det viser, hvor omstillingsparat hele vores organisation er. Ledelsen og vores øvrige medarbejdere viste samarbejdsvilje, og løste de udfordringer som de stod overfor. Det har været meget tilfredsstillende at opleve.*

*Det var godt gået! Og det viser hvilket "stof", boligselskabet er lavet af. 1000 tak til jer alle for en fantastisk flexibilitet og indsats i en meget svær tid.*

*Også vores beboere skal have stor tak. Døren til administrationen og serviceafdelingen har været lukket. I har, som beboere, måtte vente længere på at få diverse ting ordnet. Det har I udvist stor forståelse for, og I har haft tålmodighed. Det er der grund til at kvittere for.*

---

Coronaen er der ingen, der kender afslutningen på. Vi skal fortsat være opmærksomme på sygdommens udvikling, som kan indebære, at der skal tages nye beslutninger, som er nødvendige for at undgå spredning af smitten.

### **Samarbejde.**

At skabe vækst i en boligorganisation, hvor vi er underlagt kvoter og en form for politisk forståelse, kan et samarbejde med private aktører være en vej at betræde. Vi har opført, indtil dato, to fremragende byggerier, hvor samarbejde med private indgår. Her er der ikke noget med "dem og os". Det er to ligeværdige partnere, der har fundet et samarbejde om et byggeri, og vi kan levere vores del af aftalen. Derfor er det vel helt naturligt for en privat byggherre, at man også ved fremtidige fælles projekter ønsker at samarbejde med os og ingen andre.

Samarbejde er en kunstart, hvor der er mange aktører. NGO'ere kan blive de nye samarbejdspartnere. Civilsamfundet vil i fremtiden tage et større ansvar og stille krav, ikke kun for børn og ældre, men også til den almene sektor. Den almene sektor skal være opmærksom på de forandringer og kulturelle ændringer, som kommer. Affaldssortering, genbrugsmaterialer til byggeri, genbrug af bohaver vil være oplagte temaer at beskæftige sig med.

Boligbevægelsens egen historie fortæller, at vi fra vores start er rundet af ildsjæle, der ønskede gode sunde og billige boliger. Det er præcis det samme, som vi ønske i dag.

### **Frivillige.**

Det frivillige arbejde bliver ofte betragtet som en naturlig foranstaltning, der er til rådighed når/hvis man har brug for det. Vi har mange frivillige, der hver med deres kompetencer stiller sig til rådighed for vores beboere. Vi har frivillige, der arrangerer fællesspisning, banko og teater- og cykelture. I vores ungdomsboliger holder de frivillige caféen, baren og andet kørende. Der er frivillige på cykelværkstedet, og vi har frivillige sociale viceværter, som bl.a. kan hjælpe i forhold til økonomi, myndigheder og sociale aktiviteter. Når det store hjul drejer rundt, er det desværre ofte jer, der er blevet glemt. I er her jo bare. Alle vores frivillige yder en kæmpe forskel for vores beboere. Det skal I her have stor anerkendelse for. 1000 tak for den frivillige indsats, som I yder i vores boligselskab.

### **FNs Verdensmål.**

Organisationsbestyrelsen har taget en beslutning om at arbejde med tre udvalgte af FNs Verdensmål, som alle vil give mening for et boligselskab.

#### **3. Sundhed og trivsel,**

Det kunne være: Tilgængelighedsrenoveringer af eksisterende boliger, så der er passende boliger til ældre og folk med fysiske funktionsnedsættelse. Boliger af træ. Forebyggelse af negative sundhedseffekter i udførelsesfasen.

#### **7. Bæredygtig energi.**

De almene boliger udgør en femtedel af boligmassen i Danmark. Derfor er den måde vi behandler boliger på af enorm betydning for det samlede klimatryk i Danmark.

#### **11. Bæredygtige byer og lokalsamfund.**

Hos os er: Et hjem mere end fire vægge og et tag over hovedet.

Her kan ældre og nye tilflyttere inkluderes i det lokale miljø.

Arbejde på en balanceret beboersammensætning i vores boligområder

Vi har mange gode og billige ungdomsboliger. Kan vi give disse boliger et større brand ved at tænke design ind og give gode råd om, hvordan man kan indrette sin studiebolig med møbler fra genbrug. Skulle vi f.eks. lave en udstilling i et samarbejde med Designskolen i Kolding, hvor eleverne laver møbler af genbrugsmaterialer. Det ville være bæredygtighed på 1. klasse.

Måske kunne det, over tid, give det resultat, at unge vil bo hos os, fremfor at få en elendig og måske dyr bolig i en universitetsby, hvis det overhovedet er mulig at få en bolig.

Arbejdet med at omforme FNs Verdensmål fra skåltaler til handling vil kræve ressourcer i form af: planlægning, ildsjæle, sammenhold, modet til samarbejde med NGO'ere, myndigheder og erhvervsliv, men også økonomi.

Der vil ikke være tvivl om, at her vil blive til fremtidens boligpolitiske kampplads: Vi vil fra alle sider, i konkurrencens skarpe lys, blive målt på vores resultater. Myndigheder, private boligaktører, beboere og mange andre grupper vil følge alle vores handlinger.

---

### **Afslutning.**

*Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde. Vores sammenhold har i Coronaens skygger vist sin styrke, i de nødvendige beslutninger, der skulle tages for organisationens drift.*

*Tak til ledelse og medarbejdere for samarbejdet. Det har været en fornøjelse.*

### **Birgitte Juhl, direktør i Boligselskabet Fruehøjgaard:**

#### **Indlægget baserer sig på nogle af de emner, som Organisationsbestyrelsen drøftede på den årlige temadag i marts 2020**

1. God almen ledelse?
2. FN's 17 Verdensmål
3. Effektiviseringer i Boligselskabet Fruehøjgaard
4. Strategi for vores Boligselskab

#### **1) God almen ledelse**

God Almen Ledelse – kodeks for godt bestyrelsesarbejde, fordi

- ▶ En million mennesker bor i almene boliger
- ▶ Den almene boligsektor omsætter 25-30 mia. kroner om året i bygningsvedligeholdelse, drift og nybyggeri
- ▶ Mere end 500 selvstændige boligorganisationer med 25.000 organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- ▶ Beskæftiger mere end 7000 ansatte
- ▶ Der er en massiv offentlig interesse i driften af almene boliger
- ▶ Stigende fokus på sparsommelighed, effektivitet, fleksibilitet og udvikling
- ▶ Begreber som etik, troværdighed og åbenhed er væsentlige, når man er en del af en bestyrelse. Det er det enkelte bestyrelsesmedlem, der skal leve op til, at det er disse begreber, der karakteriserer bestyrelsesarbejdet
- ▶ Etik, troværdighed og åbenhed er også vigtige grundsten i ledelsen af den almene boligorganisation. Det er beskrivende for den måde, boligorganisationen løser opgaver og evt. dilemmaer og konflikter på.
- ▶ Åbenhed og troværdighed betyder, at de beslutninger, der bliver taget, tages på det bedste grundlag.
- ▶ Synlighed og kommunikation i forhold til nuværende og kommende lejere er meget væsentligt – ligeledes at arbejde aktivt sammen med lokale interessenter, politikere og andre samarbejdspartnere. Vigtigt at forholde sig til:
  - ❖ Hvordan vil vi gerne opfattes af omgivelserne og af nuværende og kommende beboere
  - ❖ Hvordan skal vi gøre vores afdelinger attraktive og interessante for tilflyttere
  - ❖ Hvordan gør vi vores organisation til en spændende arbejdsplads
- ▶ Bestyrelsen har ansvaret for, at boligorganisationens samlede kommunikation støtter en virksomhedskultur, hvor der er størst mulig åbenhed om beslutninger og holdninger.
- ▶ Håndtering af pressen skal være en bevidst del af organisationens kommunikationsstrategi. Når pressen vil i kontakt med boligorganisationen eller omvendt, skal der ikke være tvivl om fremgangsmåden.
- ▶ En åben og effektiv kommunikation betyder, at boligorganisationen vil fremstå som en troværdig, professionel og pålidelig samarbejdspartner.
- ▶ Der kan altid opstå klager og mistro – men hvis man har en virksomhedskultur, hvor man gerne vil vise, hvem man er, og hvad man står for, er der gode og positive muligheder for at håndtere kritikken.

BL har lavet udkast til et kodeks med hovedtemaer:

- ▶ Samfundsansvar
- ▶ Organisation
- ▶ Bestyrelsens opgaver og ansvar, sammensætning og kompetencer
- ▶ Et aktivt beboerdemokrati
- ▶ God moral og etik

BL's kodeks er formuleret som anbefalinger – også kaldet soft law.

Princippet er, at de kan og bør følges – derfor "Følg eller Forklar"

## 2) FN's 17 Verdensmål



### ▶ Mål 3: Sundhed og trivsel

Vi skal som Boligselskab varetage beboernes og medarbejdernes sikkerhed og sundhed samt komfort og trivsel. Gennem god planlægning kan vi som Bygherre og arbejdsgiver forebygge negative sundhedseffekter af udførelsen og brugen af bygninger og anlæg i drift ved at fokusere på design, sikkerhed, miljørigtige materialer, optimale klimaforhold og skabelse af gode rammer for tryghed og trivsel.

- ❖ Tilgængelighedsboliger, så der er passende boliger til de ældre samt folk med funktionsnedsættelser. Betyder, at der er en række mennesker, der kan blive i egen bolig.
- ❖ Udearealer så som Altaner/Terrasser/Haver
- ❖ Fællesfaciliteter
- ❖ Indeklima så som ventilation, lysindfald
- ❖ Miljørigtige materialer
- ❖ Sikre ventilation og solafskærmning på arbejdspladserne
- ❖ Sikre et godt psykisk arbejdsmiljø
- ❖ Sikre ergonomiske møbler og edb-udstyr

### ▶ Mål 7: Bæredygtig energi

Vi støtter Danmarks CO2 målsætninger og sikrer sunde boliger, når vi bygger og renoverer. Vi skal som Bygherre i egne bygninger og anlæg bidrage til grøn omstilling gennem energieffektivisering

---

samt anvendelse og evt. produktion og lagring af vedvarende energi. Det kan ske gennem optimering af design, brugerinddragelse samt veltilrettelagt bygningsdrift

- ❖ LED pærer – både i afdelingerne og på kontorerne
- ❖ Individuel vand- og elafregning
- ❖ Solceller
- ❖ Grøn el

▶ **Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund**

Vi leverer gode boliger til almindelige mennesker til rimelige huslejer. Vi er med til at sikre, at mindre ressourcestærke familier kan bo dør om dør med mere ressourcestærke familier.

Vi bidrager til at gøre byudvikling mere inkluderende og bæredygtig gennem beboerdemokratiet og den vidtstrakte beslutningskompetence, som dette demokrati medfører.

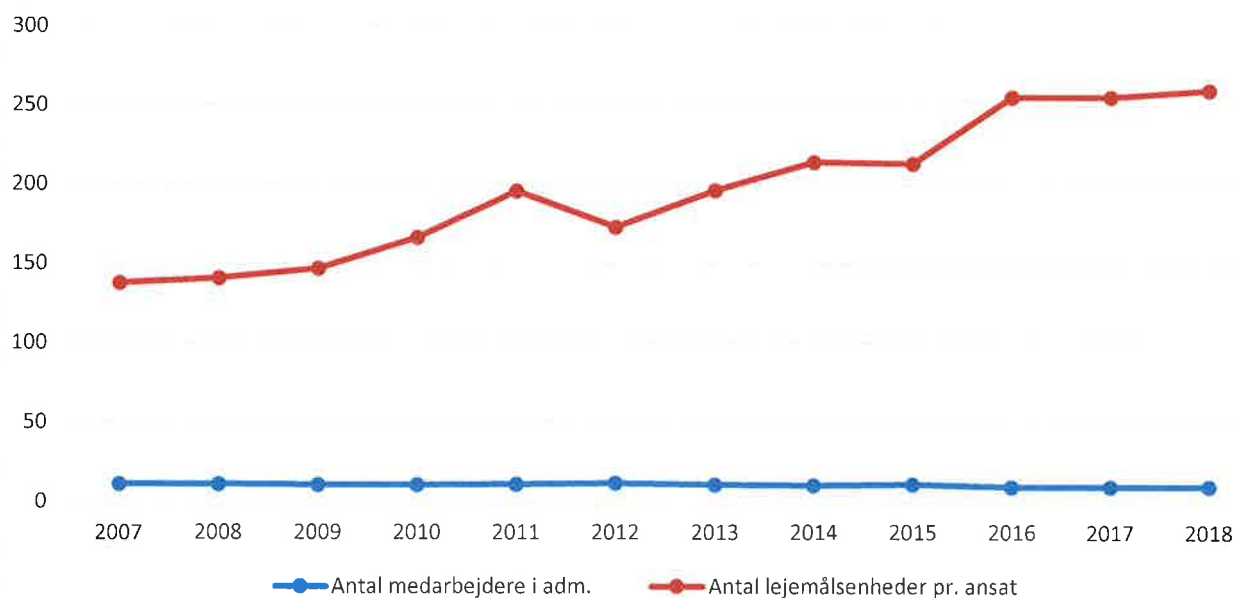
Vi arbejder på at bevare en balanceret beboersammensætning i vores boligområder og gøre almene boliger til et naturligt led i en blandet sammenhængende by.

- ❖ Optimering af eksisterende bygninger
- ❖ Opførelse af bygninger med høj arkitektonisk kvalitet
- ❖ Bruger- og borgerinddragelse
- ❖ Skabe trygge og inkluderende fællesskaber – ikke mindst grønne og offentlige rum
- ❖ Sikre så billige huslejer som muligt
- ❖ Være med til at reducere miljøbelastningen fra den enkelte beboer
- ❖ Delecykler – både beboere og ansatte

**3) Effektiviseringer i Boligselskabet Fruehøjgaard**

- ▶ Personaleomkostninger – herunder udlicitering af opgaver
- ▶ Omkostninger til edb og kontorhold
- ▶ Beboerbladet
- ▶ Arrangementer
- ▶ Social ansvarlighed
- ▶ Frivilligt arbejde
- ▶ Åbningstider
- ▶ Udsendelse af breve og indkaldelser mm
- ▶ XXX
- ▶ XXX
- ▶ XXX

## Antal lejemaal pr. adm.medarbejder



### Åbningstider Administrationen, Aaparken 2

Åbningstider inden 2005:

Mandag-tirsdag 9.30 – 16

Onsdag 9.30 – 15

Torsdag 9.30 – 17

Fredag 9.30 – 13

Åbningstider fra 2005:

Mandag-onsdag 8 – 16

Torsdag 8 – 17

Fredag 8 – 13

### 4) Strategi for Boligselskabet de næste 5-10 år

- ▶ Hvordan sikrer vi, at det fundament, vores organisation hviler på, tilpasses og udvikles i takt med de forandringer, der altid vil være i samfundet
- ▶ Hvordan sikrer vi Boligorganisationen fremtidige ledelse
- ▶ Strategiske samarbejder med hvem??
- ▶ Udvis lokalt samfundsansvar. Det være sig økonomisk, socialt og miljømæssigt
- ▶ At se os selv som en relevant aktør i lokalsamfundet
- ▶ Udvis ansvarlighed – sikre at lokalsamfundet ser os som en respektabel samarbejdspartner
- ▶ Bestyrelser og ansatte skal udvis god moral og etik
- ▶ Vi skal skabe tillid, indsigt og åbenhed om bestyrelsens arbejde, ledelsen, politiker, økonomi, idet det er andres penge, der forvaltes.
- ▶ Mange vil se os over skulderen og vurdere på, hvordan vi driver vores forretning.

Hvad måles vi på som Boligselskab?

- ▶ Arkitektur
- ▶ Friarealer
- ▶ Fællesskab
- ▶ Husleje
- ▶ Klima og Miljø – herunder verdensmålene

- 
- ▶ Boligsocialt arbejde
  - ▶ Administrationsbidrag
  - ▶ Forvaltning af økonomi/formue
  - ▶ XXX
  - ▶ XXX

**Repræsentantskabsmødet godkender bestyrelsens årsberetning.**

---

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

Hanne Skov gennemgår selskabets årsregnskab for 2019 og afdelingernes årsregnskaber for 2019, i en grafisk udlægning.

Revisionsprotokollen er påtegnet uden forbehold og supplerende oplysninger.

Hanne Skov fremlægger selskabets budget for 2020.

Der er ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskaber eller budget.

**Repræsentantskabsmødet godkender selskabets regnskab for 2019, afdelingernes årsregnskaber for 2019, og tager selskabets budget for 2020 til efterretning.**

---

### **4. Behandling af indkomne forslag**

Der er indkommet et forslag, der vedrører en vedtægtsændring. Med ændringen af normalvedtægterne vil boligorganisationen fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer. Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Lejerne kan ikke blive fritaget blot ved at give besked til boligorganisationen om at de ikke ønsker at modtage digitale indkaldelser. Fritagelse kan alene ske, hvis lejerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital post fra offentlige afsendere.

Forslag om ændring af vedtægterne kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentanterne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Dirigenten konstaterer, at der er fremmødt 28 repræsentanter til mødet – ud af 37 mulige, idet 4 pladser pt. ikke er besat. Dermed er forudsætningen for at gennemføre en afstemning til stede.

Stemmetællere: Betina Bundgaard og Helle Aagaard.

Resultatet af den skriftlige afstemning:

26 stemmer JA

1 stemmer NEJ

**Vedtægtsændringen er vedtaget.**

---

### **5. Valg til organisationsbestyrelsen**

#### **a) Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.**

Steen Jonassen modtager genvalg.

**Steen Jonassen er valgt som formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.**

---

---

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

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

Kandidater:       Lotte Jensen (beboer i Afd. Brændgårdsparken)  
                      Bodil Sønderkjær (beboer i Afd. Klosterparken)  
                      Lisbet R. Sørensen (beboer i Afd. Brændgårdsparken)  
                      Steen Dalager (beboer i Afd. Rådhusstrikkeriet)

Resultat af den skriftlige afstemning:

      Lotte Jensen får 23 stemmer  
      Bodil Sønderkjær får 24 stemmer  
      Lisbet R. Sørensen får 18 stemmer  
      Steen Dalager får 13 stemmer

**Bodil Sønderkjær, Lotte Jensen og Lisbet R. Sørensen er valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år.**

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

På valg er: Harly Jørgensen.

**Harly Jørgensen bliver valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år – uden afstemning.**

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

På valg: Marianne Andreassen.

Kandidater:       Marianne Andreassen (beboer i Afd. Brændgårdsparken)  
                      Helle Guldborg (beboer i Afd. Fruehøj)  
                      Ulla Elsborg (beboer i Afd. Dalgasparken)  
                      Mona Jensen (beboer i Afd. Dalgasparken)

Resultat af den skriftlige afstemning:

      Marianne Andreassen får 16 stemmer  
      Helle Guldborg får 17 stemmer  
      Ulla Elsborg får 8 stemmer  
      Mona Jensen får 6 stemmer

**Helle Guldborg bliver valgt som 1. suppleant og Marianne Andreassen bliver valgt som 2. suppleant – for 1 år.**

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

På valg: Poul Siggaard og Jens Christian Christiansen.

**Poul Siggaard og Jens Christian Christiansen er genvalgt som suppleanter for 1 år – uden afstemning.**



---

## 6. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab bliver genvalgt uden afstemning.

---

## 7. Eventuelt

Ingen bemærkninger til punktet.

---

Referat: Lene Merrild

### Dirigenten bekræfter referatet:

*10/8* *[Signature]*  
Dato Kristian Skovsgaard

### Boligselskabets formand bekræfter referatet:

*[Signature]*  
Dato Steen Jonassen

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

### **Fremmødte fra repræsentantskabet:**

Steen Jonassen.....	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen.....	Organisationsbestyrelsen
Bodil Sønderkjær .....	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen.....	Organisationsbestyrelsen
Agnete Petersen .....	Organisationsbestyrelsen
Vivian Bøjgaard .....	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen .....	Organisationsbestyrelsen
Leif Pedersen.....	Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen .....	Organisationsbestyrelsen
Jan Kristensen .....	Afd. Fruehøj
Jørgen Peder Madsen .....	Suppleant fra Afd. Fruehøj
Lone Olesen .....	Afd. Fruehøj
Sivanathan Arudchelvam .....	Afd. Fruehøj
Helle Guldborg Nielsen .....	Afd. Fruehøj
Theresa Ahle .....	Afd. Brændgårdsparken
Kai Møller Andersen .....	Afd. Brændgårdsparken
Marianne Andreassen.....	Afd. Brændgårdsparken
Susan Hejberg Jensen .....	Afd. Brændgårdsparken
Poornima Subramoni.....	Afd. Børglumparken
Maja Edel Stensig Hybæk.....	Afd. Børglumparken
Anne Lisa Fuhlendorff .....	Suppleant fra Afd. Børglumparken
Elin Højmosé .....	Afd. Aaparken
Annie Birch.....	Afd. Aaparken
Mona Haven Jensen .....	Afd. Dalgasparken
Ulla Elsborg .....	Afd. Dalgasparken
Thomas Lind Thomsen .....	Afd. Søndergade
Klaus Orla Thierry Andersen .....	Afd. Hyvildhus
Leif Sønderkjær .....	Afd. Klosterparken

### **Afbud - fra repræsentantskabet:**

Anne Munk .....	Afd. Hammerthor
Esther Pedersen .....	Afd. Fruehøj
Peter Østergaard Eriksen.....	Afd. Børglumparken

### **Ikke mødte - fra repræsentantskabet:**

Peter Langborg .....	Afd. Brændgårdsparken
Betina Nørgaard Jensen .....	Afd. Storgaarden
Steffen Ahle Møller.....	Afd. Birk Campus
Ditlev Bülow .....	Afd. Birk Campus
Jacob Carstensen.....	Afd. Birk Campus
Rasmus Nørgaard .....	Afd. Birk Campus
Johnny Bach.....	Afd. Rådhusstrikkeriet
Richart Klokmose Hundevadt .....	Afd. North Camp

### **Gæster:**

Jens Christian Christiansen .....	Suppleant udefra
Kjeld Kristensen.....	Afd. Brændgårdsparken
Isabel Bidstrup .....	Afd. Søndergade
Aage Voigt .....	Afd. Klosterparken
Steen Dalager.....	Afd. Rådhusstrikkeriet

### **Boligselskabet Fruehøjgaard**

Anja Overgaard	Helle Aagaard
Betina Fløe Bundgaard	Inge Rønnow Sander
Betina Kjær Voss	Lene Lund Hansen
Birgitte Juhl	Lene Merrild
Carina Kjærsgaard Toft	Morten Hove Andersen
Hanne Skov	