

**REFERAT****ÅBENT****Bestyrelsesmøde nr. 134**

Torsdag den 22/4 2021

Klokken 17.00 – 19.35

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, Herning

**Deltagere:** Agnete Petersen ..... Organisationsbestyrelsen  
Harly Jørgensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Helle Guldberg Nielsen ..... Organisationsbestyrelsen  
Lisbet R. Sørensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Lotte Jensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Ole Kildevang Kristensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Steen Jonassen ..... Organisationsbestyrelsen  
Vivian Bøjgaard ..... Organisationsbestyrelsen  
Birgitte Juhl ..... Direktør  
Hanne Skov ..... Souschef

**Deltagere via Microsoft Teams:**

Kjeld Kristensen ..... Driftschef  
Lene Merrild ..... Sekretær

**Afbud fra:** Bodil Sønderkjær ..... Organisationsbestyrelsen

**Mødeleder:** Steen Jonassen

---

**1. Godkendelse af referater**

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 132: 11/2 2021

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 133: 16/3 2021

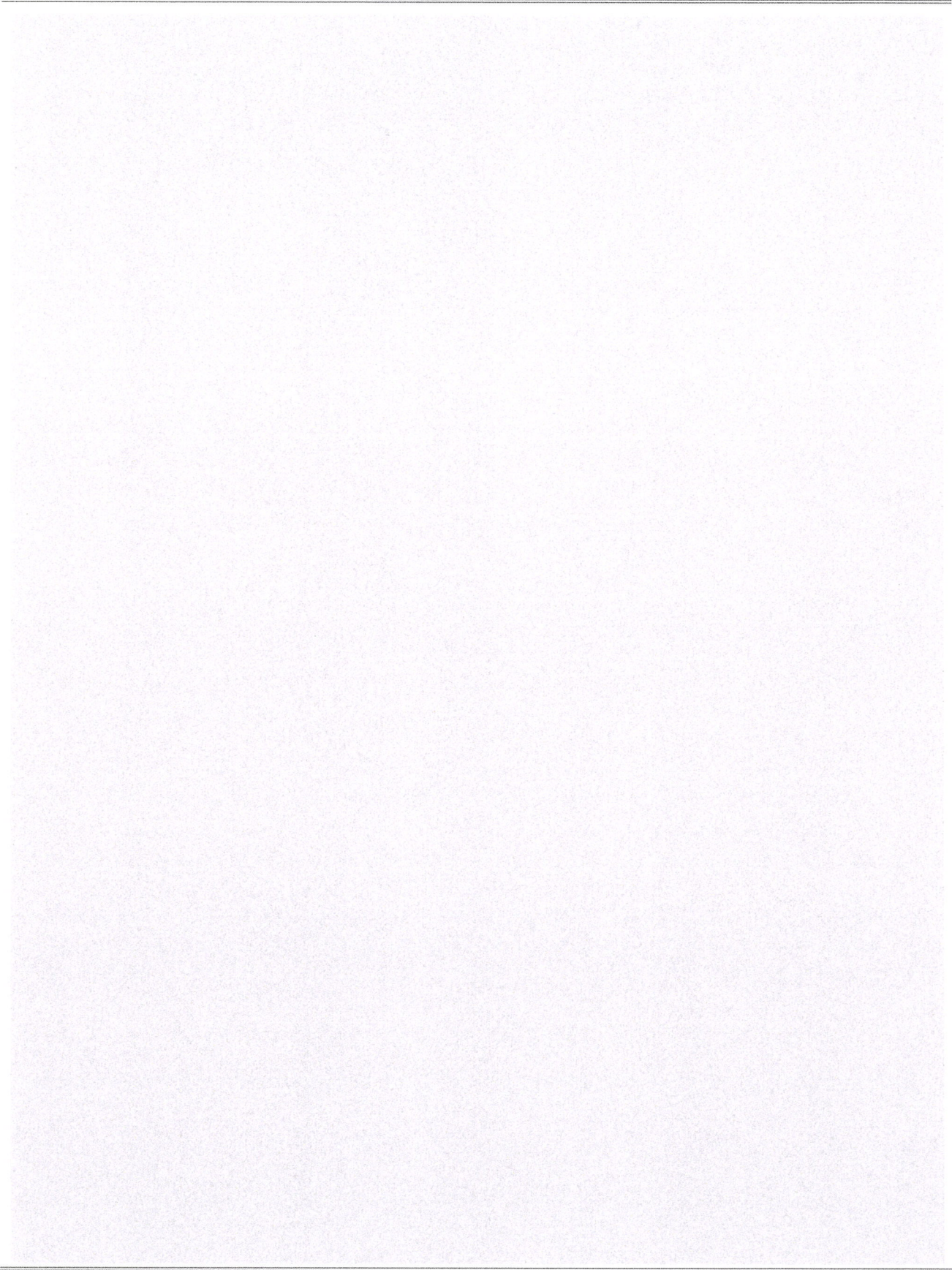
Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at referaterne godkendes.

**Organisationsbestyrelsen godkender referat nr. 132 og nr. 133 uden bemærkninger.**

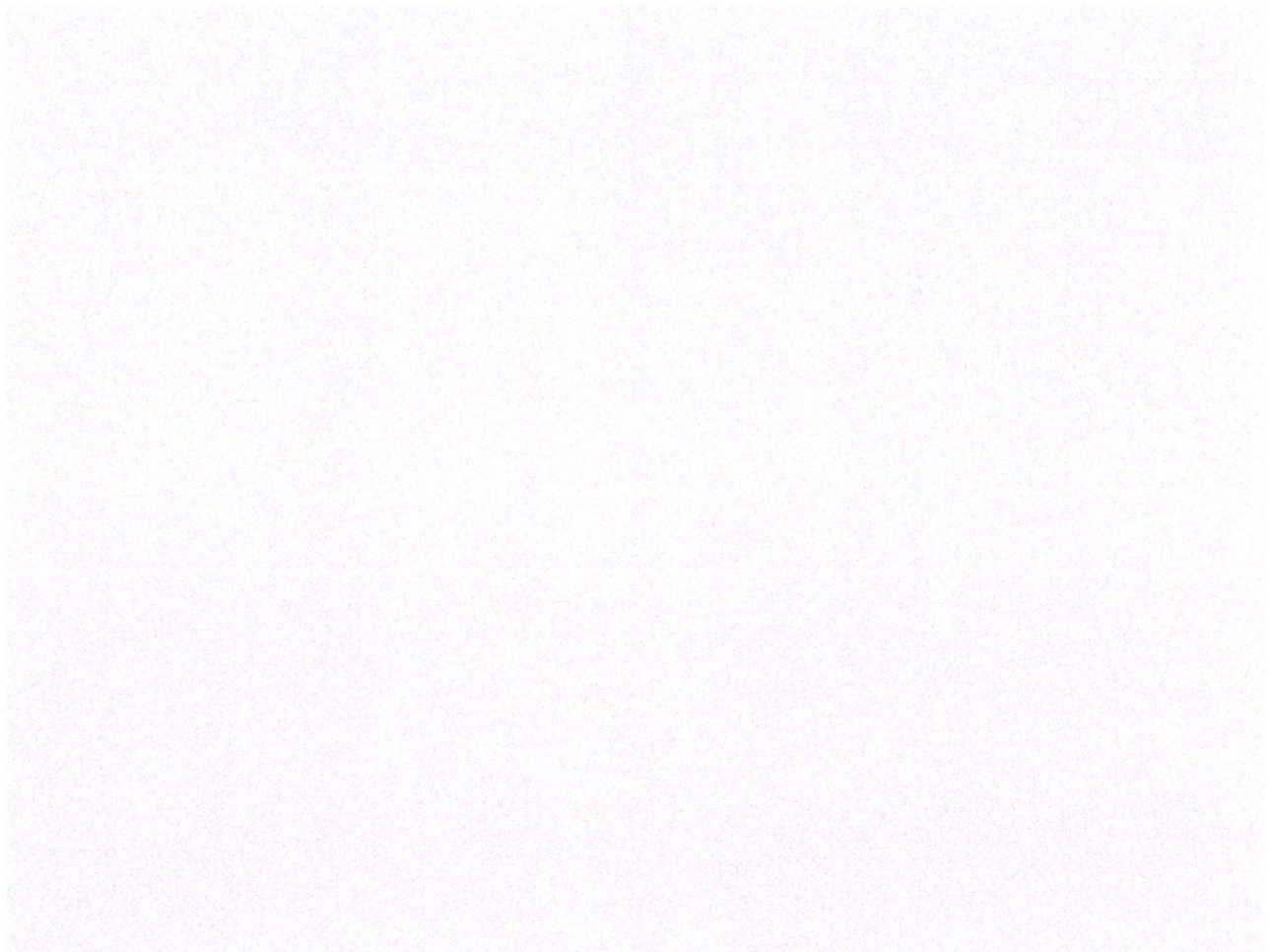
---

**2. LUKKET PUNKT**









---

---

**3. LUKKET PUNKT**





---

#### 4. Ændring af telefontider

Corona nedlukningen har vist, at vi med fordel kan ændre på vores telefontid i administrationen. Der foreslås derfor følgende åbningstider fra 1. maj 2021.

##### **Åbningstid Telefoner**

Mandag-onsdag ..... kl. 8-14

Torsdag..... kl. 10-17

Fredag ..... kl. 8-12

Det vil være muligt at ringe ud til vores Serviceafdeling med serviceopgaver fra kl. 7, alle dage (mandag – fredag).

##### **Åbningstider kontoret (uændrede)**

Mandag – onsdag ..... kl. 8-16

Torsdag..... kl. 8-17

Fredag ..... kl. 8-13

---

#### **Organisationsbestyrelsen godkender ændrede telefontider fra 1/5 2021.**

Efterfølgende har det vist sig, at det teknisk set ikke er muligt at lukke telefonen torsdag kl. 8-10 i administrationen.

##### **Åbningstid for telefon i administration pr. 1/5 2021 bliver:**

Mandag-onsdag ..... kl. 8-14

Torsdag..... kl. 8-17

Fredag ..... kl. 8-12



---

## 5. LUKKET PUNKT

---

## 6. Status på arbejdet med helhedsplanen Plads Til Forskel

Birgitte Juhl orienterer:

Medarbejdere i Plads Til Forskel er også sendt hjem på grund af smitteudbud med corona. De har gjort et stort arbejde med at informere beboere. Det har været en kæmpe opgave at få det udbredt. Der kommer en ny leder – Marianne Rahbæk har fået arbejde i en anden kommune.

Herning Kommune arbejder på vision/strategi for en fælles boligsocial plan. Vi modtager et udkast til en samlet plan senest den 15/5.

Der går rygter om, at der er øget kriminalitet i Brændgårdsparken. Statistik viser, at tallene egentlig er fine – med undtagelse af tallet for antallet af sigtelser i Brændgårdsparken, der ligger på 23%. Det er værd at holde øje med tallene omkring kriminalitet.

Hvad hører I? Mærker I en væsentlig forskel i bebyggelsen?

Lotte Jensen: Der er nok en 3-4 stykker, der sælger stoffer. Ellers er det mest drengestreger, de ringer på dørklokker, smadrer lamper mv. Vi har nogle beboere, som ikke tør gå ud om aftenen mere. Vi mangler Unge-klubben – de unge keder sig. Vi har af og til besøg af SSP'ere i bebyggelsen.

Agnete Petersen: Jeg mærker ikke noget til kriminalitet eller utryghed på Fruehøj.

Helle Guldborg: Der bliver også solgt hash på Fruehøj.

**Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

---



---

---

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

- **Årsregnskab 2020 for boligorganisationen**

Forretningsudvalget indstiller udkast til selskabets årsregnskab for 2020 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

### **Organisationsbestyrelsen godkender boligorganisations årsregnskab for 2020.**

- **Årsregnskab 2020 for afdelinger**

Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2020 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

### **Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber for 2020.**

- **Årsregnskab 2020 for Håndværker Afdeling**

Administrationen indstiller udkast til Håndværker Afdelingens årsregnskab for 2020 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

### **Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet for Håndværker Afdeling for 2020.**

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2020**

Administrationen indstiller revisionens udkast til revisionsprotokollat for årsregnskabet 2020 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov har en rettelse til udkastet, side 250, 3.-sidste afsnit:

"Det er ledelsens forventning, at sagen ikke vil medføre yderligere omkostninger for boligorganisationen" erstattes med "Voldgiftssagen vil medføre omkostninger til Boligselskabet i form af honorar til advokat samt de udgifter, Boligorganisationen eventuelt bliver pålagt. Ledelsen er af den opfattelse, at størstedelen af det beløb, Boligselskabet er stævnet for, er uberettiget. En eventuel udgift vil blive en del af byggeregnskabet for renoveringen, og huslejen vil ikke blive påvirket i første omgang, da LBF kommer med større driftsstøttelån. "

Den tilrettede version bliver uploadet på Org.Bestyrelseswebben.

### **Organisationsbestyrelsen godkender den tilrettede version af revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2020.**



## 8. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

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

Forretningsudvalget indstiller administrationens vurdering til organisationsbestyrelsens efterretning.

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2020	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	I 2020 er rente-% til afdelingernes indestående i 2020 på 0,25 %, mens Benchmarking ligger på -0,08 %.	Afkastet i 2020 er bedre end Benchmarking, hvorved målsætningen er opfyldt.
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2020 = kr. 4.962, -  Administrationsbidraget for 2019 var på kr. 4.633,-, hvilket giver en stigning på kr. 329,- = 7,1 %.  Nettoprisindekset for 2020 udgør 0,4 %.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger ikke under nettoprisindekset, så målsætningen er ikke nået.  Der er lavet tiltag med ændrede forretningsgange, der giver besparelse på administrationsbidraget for 2021.
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2020 – betalt af afdelinger = kr. 4.938,-  Administrationsbidraget for 2019 var på kr. 4.916,-, hvilket giver en stigning på kr. 22,- = 0,4 %.  Nettoprisindekset for 2020 udgør 0,4 %.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er lig med målsætningen.
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 457 genudlejninger, hvoraf 444 af genudlejningerne er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 97 %.	Med 97 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, er målsætningen opfyldt.



Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere en 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 457 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 12 tilfælde, svarende til 2,63 %.	I 2020 var 2,63 % af fraflytningsopgørelserne overskredet med mere end 10 % i forhold til overslaget. Målsætningen er opfyldt.
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 593, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.079, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 920, - pr. lejemålsenhed.  Dermed ligger Fruehøjgaard klart under både Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet, og gennemsnittet for Herning Kommune.

**Organisationsbestyrelsen anerkender medarbejdernes indsats for at nå de satte mål, og godkender administrationens vurdering.**

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

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

**Organisationsbestyrelsen tager revisors bemærkninger og anbefalinger til efterretning.**

**9. Status på spørgeskemaundersøgelse blandt beboere, beboerdemokrater og medarbejdere**

Kragelund Kommunikation har fremsendt foreløbige resultater på de 3 undersøgelser. Kragelund vil selv fremlægge undersøgelserne for Organisationsbestyrelsen, så snart forsamlingsforbuddet hæves og muliggør dette.

De overordnede konklusioner:

**Beboerne (besvarelsesprocent på 42 %)**

Beboerne er opdelt i tre lige store grupper: arbejdende, uden for arbejdsmarkedet og studerende.

Beboerne er generelt meget tilfredse med boligerne, service og kommunikation.

Der er kun beskeden utryghed, men derimod en betydelig ensomhed blandt beboerne.

Der er et betydeligt ønske om mere samvær og flere fællesskaber.

Beboerne giver entydigt boligselskabet mandat til at arbejde med bæredygtighed og FNs verdensmål.



---

### **Beboerdemokraterne (besvarelsesprocent på 49 %)**

Beboerdemokraterne ønsker et bredt kompetenceløft.

Langt de fleste siger, at arbejdet er positivt og arbejds mængden er passende.

Langt de fleste siger, at møderne gennemføres seriøst og med en konstruktiv og positiv tone.

Langt de fleste mener, at afdelingsbestyrelserne kan og skal samarbejde mere.

Et stort flertal mener, at beboerdemokratiet fungerer tilfredsstillende.

### **Medarbejderne (besvarelsesprocent på 100 %)**

Medarbejderne undervurderer beboernes markante positive holdning til bæredygtighed.

Medarbejderne undervurderer graden af beboernes tryghed og overvurderer ensomhedsproblemet.

Et stort flertal mener, at boligselskabet skal gøre mere for kompetenceudvikling og for at forebygge stress.

Et mindretal mener, at boligselskabets ressourcer i høj grad fordeles lige blandt beboerne.

Et stort flertal føler sig velinformerede om boligselskabets strategi, planer, aktiviteter og indsatser.

På et møde den 25/5 2021 kommer Kragelund Kommunikation og fremlægger resultatet i en mere detaljeret form. Sara Terp og Carina Kjærsgaard Toft, der har arbejdet med spørgeskemaundersøgelserne, bliver inviteret med til mødet.

### **Organisationsbestyrelsen tager den foreløbig orientering til efterretning.**

---

## **10. Evaluering af bestyrelsens arbejde 2020-2021**

Birgitte Juhl gennemgår resultatet af evalueringen. Alt under 4 er for lidt. Der hvor der er plads til forbedring er omkring bestyrelsesmøderne, hvilket kan skyldes begrænsningen i møderne på grund af covid-19. Teamsmøderne har ikke fungeret optimalt.

Steen Jonassen: Resultatet er faldet en anelse på et par punkter. Årsagen skal findes i, at 2 nye bestyrelsesmedlemmer er indtrådt i en coronatid, hvor vi ikke har kunnet mødes fysisk. Teamsmøderne har været det muliges kunst, når der er beslutninger, som skal træffes.

Lisbet Sørensen: Det kan være svært at besvare evalueringsskemaet, når man ikke har været med så længe.

Birgitte Juhl: Forklaringen kan godt være 2 nye medlemmer, corona og teamsmøder. Vi skal bare være opmærksomme på, at der er tilstrækkelig tid til diskussioner. Hvordan med nogle uformelle fora, hvor vi mødes til en kop kaffe og får en uformel snak?

### **Organisationsbestyrelsen beslutter at forsøge med at mødes til et uformelt møde en onsdag kl. 17.**



---

## 11.Repræsentantskabsmøde 2021 – foreløbigt planlagt til torsdag den 27/5 2021

- a. Tidsplan og mødested
- b. Dirigent
- c. Forplejning
- d. Årsberetning
- e. Tema, oplæg eller underholdning
- f. Hvem skal inviteres ud over repræsentantskabet (pt. 36 repræsentanter)
- g. På valg: Steen Jonassen  
Vivian Bøjgaard  
Helle Guldborg Nielsen  
Ole Kildevang Kristensen  
Agnete Petersen

Forretningsudvalget indstiller til, at det endelige tidspunkt for repræsentantskabsmødet først fastlægges, når restriktioner og forsamlingsforbud i forhold til covid-19 bliver lempet.

Forretningsudvalget indstiller desuden til, at repræsentantskabsmødet holdes på Østergaards Hotel med samme planlægning/indhold som i 2020. Det er forretningsudvalgets håb, at afdelingsbestyrelser kan inviteres med i år.

Organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre det ordinære repræsentantskabsmøde torsdag den 27/5 2021 på Østergaards Hotel, med advokaten som dirigent som sædvanligt.

På grund af forsamlingsforbud i forbindelse med covid-19 (maksimalt 50 personer) deltager kun medarbejdere fra administrationen i repræsentantskabsmødet – ud over boligselskabets repræsentanter. Inden repræsentantskabsmødet inviteres på en bid mad.

Organisationsbestyrelsen godkender udkastet til årsberetningen. Birgitte Juhl deltager i repræsentantskabsmødet med et oplæg om blandt andet spørgeskemaundersøgelsen.

---

## 12.Eventuelt

Steen Jonassen: En boligforening i Aarhus er mistænkt for svindel for omkring 20 millioner kroner. Det har vakt opsigt, og journalister er gået i gang med at kaste lys over boligsektorens moral. Det har betydet, at BL beder om, at direktøren oplyser om lønforhold, firmabil mv.

Birgitte Juhl: På vores kursusforløb i Mediehuset Herning Folkeblad har vi selv hørt om, hvordan journalister reagerer, hvis man skjuler noget eller nægter at udtale sig. BL opfordrer til, at vi giver de oplysninger, og det synes jeg, at vi skal. Vi ligger ikke i den høje ende af skalaen, og vi har ikke noget at skamme os over. Jeg er glad for min 4 år gamle Hyundai. Vi har sendt oplysningerne til Jyllands Posten. Sagen fra Aarhus åbner en diskussion, som først lige er startet. Det er vel rimeligt, at det kommer til offentlighedens kendskab, hvis man har noget at skjule. Skal der yderligere kontrol til? I værste fald kan bestyrelsen blive stillet til ansvar.

Steen Jonassen: Skal vi sætte et punkt på dagsordenen og få en snak om det?

Birgitte Juhl: Jeg tror, at der kommer noget fra BL. Beboerdemokratiet kan blive udfordret - måske skal der flere ind i bestyrelserne udefra.



---

---


**13. 'Bestyrelsestid'**

---

---

Referat: Lene Merrild

Formand:

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Lene Merrild', with a horizontal line drawn underneath it.