

Bestyrelsesmøde nr. 149

Torsdag den 20. april 2023

Klokken 17.00

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, Herning

Deltagere: Bjarne Krog Organisationsbestyrelsen
Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen Organisationsbestyrelsen
Jørgen Peter Madsen Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen Organisationsbestyrelsen
Marianne Andreassen Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen Organisationsbestyrelsen

Jens Laier Direktør
Hanne Skov Regnskabschef
Carina Kjærsgaard Kommunikation

Mødeleder: Bodil Sønderkjær, formand

ÅBEN DAGSORDEN:

1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 148 – 26/1 2023

2. Valg af næstformand

3. Nedsættelse af forretningsudvalg

Forretningsudvalget består af boligselskabets formand og næstformand, samt 2 medlemmer valgt af bestyrelsen.

4. Orientering om byggeri, administration og drift

5. Status på helhedsplanen Plads Til Forskel

6. Godkendelse af årsregnskab for boligorganisation og afdelinger, samt gennemgang af revisionsprotokol

- **Årsregnskab 2022 for boligorganisationen**
Administrationen indstiller udkast til selskabets årsregnskab for 2022 til organisationsbestyrelsens godkendelse.
 - **Årsregnskab 2022 for afdelinger**
Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2022 til organisationsbestyrelsens godkendelse.
-

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2022**

Administrationen gennemgår revisionens udkast til revisionsprotokollat for årsregnskabet 2022.

7. 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 2022	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	Der er kommet ny lovgivning pr. 15/9 2022 som betyder, at afkastet opdeles i renter og kurstab/-gevinst. Derfor kan vi i år ikke lave den samme Benchmark-sammenligning, som tidligere. Boligselskabets kriterium for 2022 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på -5,88. Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på -5,81. Afdelingerne har fået 0,10 % i forretning af deres indestående.	Kurstab/gevinst i 2022 er bedre end Benchmarking, hvorved målsætningen for så vidt angår kurstab/gevinst er opfyldt. Renteprocenten har det ikke været muligt at Benchmarke i 2022.
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2022 = kr. 4.792, -. Administrationsbidraget for 2021 kr. 4.703, - + indeks for 2022 på 7,7 % udgør kr. 5.065, -.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset, så målsætningen er opfyldt.
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2022 – betalt af afdelinger = 4.689, -, hvilket er et fald på kr. 250, - eller 5 % i forhold til 2021. Nettoprisindekset for 2022 udgør 7,7 %.	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 417 genudlejninger, hvoraf 397 af genudlejningerne er	Med 95 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7

		påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 95 %.	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 417 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelsen med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 5 tilfælde, svarende til 1,2 %.	I 2022 var 1,2 % af fraflytningsopgørelserne overskredet med mere end 10 % i forhold til overslaget. Målsætningen er opfyldt.
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisiko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 735, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.091, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 891, - pr. lejemålsenhed. Dermed ligger Fruehøjgaard klart under både Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet, og gennemsnittet for Herning Kommune.

b) Stillingtagen til revisors bemærkninger og anbefalinger

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

8. Godkendelse af årsberetning 2022-2023

Administrationen indstiller udkast til årsberetning 2022-2023 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

9. Oprettelse af projektudviklingsfond

Den 28/6 2022 tog organisationsbestyrelsen en principbeslutning om, at byggesagshonorarer ikke skal medtages i selskabets driftsbudget, men tilbageføres til afdelingerne, som et tilskud fra selskabet.

Herning Kommune fastholder, at byggekvalitet for almene boliger også fremover skal udbydes i konkurrence mellem boligorganisationerne, fordi det – ifølge Herning Kommune – er en god ordning for kommunen, der blandt andet giver lejerne en lavere husleje. For boligorganisationerne er det imidlertid forbundet med udgifter at deltage i konkurrencen – blandt andet til skitseforslag og diverse forundersøgelser – uden at projekterne nødvendigvis bliver til noget.

Desuden er der udgifter i projekter, som må opgives efter skema A. Aktuelt er projektudgifter (fx til advokat) i to tidligere projekter (Gødstrup og Dalgasgade) løbet op i godt kr. 500.000, -.

Ved at oprette en projektudviklingsfond (for de 75%), vil direktøren kunne tage beslutning om igangsætning af eventuelle kommende projekter, i henhold til gældende prokureregler.

Puljen til afdelingerne (de 25%) vil styrke beboerdemokratiet, idet ildsjæle med den gode idé vil få mulighed for at sætte forundersøgelser i gang i projekter – inden beboerne skal træffe beslutning om igangsætning af et projekt på afdelingsmødet. Der nedsættes et udvalg til at udarbejde nærmere kriterier for håndtering af ansøgninger/bevillinger.

Bjarne Krog indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at der oprettes en fond til projektudvikling, hvor 75 % af de fremtidige byggesagshonorarer indgår, mens de resterende 25 % går til en pulje, som afdelingerne kan søge til anlæg eller aktiviteter.

10. TEMADAG for medarbejdere og organisationsbestyrelsen

Punktet er udsat fra bestyrelsesmødet den 26/1 2023.

11. Tilskud fra dispositionsfonden: Ansøgning fra Afd. Klosterparken til reparation af ventilationsanlæg

Forretningsudvalget indstiller ansøgningen til organisationsbestyrelsens beslutning.
Bodil Sønderkjær deltager ikke i behandlingen af punktet.

12. Behandling af henvendelse fra Karsten Nielsen, Afd. Brændgårdsparken

Forretningsudvalget indstiller Brændgårdsparkens henvendelse til organisationsbestyrelsens behandling.
Lotte Jensen, Lisbet Sørensen og Marianne Andreassen deltager ikke i beslutninger vedr. punktet.

13. Eventuelt
