

## **Bestyrelsesmøde nr. 149**

**Torsdag den 20. april 2023**

**Klokken 17.00- 19.20**

**Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, Herning**

**Deltagere:** Bjarne Krog ..... Organisationsbestyrelsen  
Bodil Sønderkjær ..... Organisationsbestyrelsen  
Harly Jørgensen ..... 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

**Afbud fra:** Jørgen Peter Madsen ..... Organisationsbestyrelsen

**Mødeleder:** Bodil Sønderkjær, formand

Inden vi går over til dagsordenen for bestyrelsesmødet, får vi besøg af Henning Nielsen, statsautoriseret revisor.

Bodil præsenterer Henning, som er villig til at stille op som formand til repræsentantskabsmødet. Henning fortæller om sig selv.

Bjarne vil gerne anbefale Henning til kommende formand. De har kendt hinanden i mange år, og Bjarne synes, at Henning er dygtig og god til at sætte sig ind i tingene.

Bodil opfordrer bestyrelsen til at indstille til, at Henning bliver valgt som formand. Hun gør opmærksom på, at der er et konstituerende møde efter repræsentantskabet.

Henning forlader mødet.

## **REFERAT - ÅBEN DAGSORDEN:**

---

### **1. Godkendelse af referater**

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 148 – 26/1 2023

**Referatet godkendes uden bemærkninger.**

---

### **2. Valg af næstformand**

**Klaus vælges som næstformand.**

---

---

### 3. Nedsættelse af forretningsudvalg

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

**Bestyrelsen beslutter, at Ole Kildevang Kristensen og Harly Jørgensen fortsætter i forretningsudvalget.**

---

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

#### Orientering fra Jens Laier:

#### - Toftevænget i Ikast

64 boliger fordelt på 4 blokke til 131 millioner. Kommunen har godkendt skema A. Svar på udbud den 3. maj. Eksisterende bygninger skal rives ned, og det skal vi snart i gang med.

#### - Tingvej i Herning.

Tingvej i Herning: 39 boliger sammen med Rema 1000. Bliver behandlet i byrådet den 2. maj.

#### - Søndergade i Herning

Bjarne fortæller, at Landsbyggefonden er villige til at åbne en driftsstøttesag igen på Søndergade. Vi arbejder koncentreret på at komme hurtigt i gang. Bestyrelsen vil blive informeret til den tid.

#### - Én til én samtaler og møder med afdelingsbestyrelser

Jens fortæller, at han har fået en god modtagelse, og at han har holdt én til én samtaler med medarbejderne for at lære dem at kende. Der afholdes personalemøder en gang om måneden med det formål at informere hinanden om, hvad der sker. Jens har sendt mails rundt til afdelingsbestyrelserne og skal rundt og besøge dem.

#### - Bæredygtighedsstrategi

Jens fortæller også, at Sara, boligselskabets udviklingskonsulent, er gået på orlov og er tilbage igen 1. oktober, hvor strategiarbejde genoptages. FSC vil bistå med arbejdet. Bestyrelsen vil få med mere info i efteråret.

#### - Grønt projekt i Birk

Boligselskabet har fået 783.000 fra Nordea-fonden til Birk, hvor 21.000 kvm fodboldbane skal omdannes til et område med mere biodiversitet, fitness, bålsted og kompost. Vi mangler lige den sidste godkendelse fra Kommunen.

#### - Talentcollege

I Herning Kommune vil man gerne starte et Talentcollege for unge mennesker, og i den forbindelse har boligselskabet sagt ja til at stille nogle studieboliger til rådighed i Nørregade.

#### - Borgmester på besøg

Bjarne og Jens skal have møde med Dorthe Westh og kommunaldirektøren. Det bliver en form for hilse-på møde, hvor vi blandt andet også vil komme ind på de tomme boliger i Birk Campus og NorthCamp. Vi har jo lidt udfordringer med tomgang i vores ungdomsboliger.

Harly gør opmærksom på, at vi har brugt mange penge på projekter, som ikke er blevet til noget. Måske man kunne tage det op på mødet med borgmesteren.

#### - Ny driftschef

Boligselskabet er ved at søge en ny driftschef og har fået 26 ansøgninger. Vi håber på snart at have en driftschef ansat.

---



---

### - Centrallager

Vi er ved at oprette et centrallager ude på Fyret i samarbejde med Bolind. I dag ligger der reservedele forskellige steder rundt i afdelingerne, og det vil vi gerne samle et sted. Vi forventer at opnå nogle besparelser ved at gøre det på denne måde.

---

## 5. Status på helhedsplanen Plads Til Forskel

Jens orienterer om, at Plads Til Forskel kører, som det hele tiden har gjort, og det er meningen, at Jens skal have en bestyrelsespost. Der er bestyrelsesmøde den 2. maj.

Lotte fortæller, at der er noget kludder i samarbejdet med de andre afdelingsbestyrelser i Brændgårdområdet. Det er synd, hvis sommerfesten skal gå i vasken, det var jo en stor succes sidste år.

Jens tager det op på næste møde i 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.

Hanne fortæller, at boligselskabet havde budgetteret med byggesagshonorarer for 1.4 millioner, som vi vidste ikke ville blive til noget. Derfor var udgangspunktet for året, at der skulle gøres en indsats for at gøre det bedre end et minus på 1,4 millioner. Det er heldigvis lykkedes. Samlet set har boligselskabet sparet 393 000. Hvis man kigger på udgifter og indtægter samlet set er der kun et lille underskud på 160.000.

Administrationsbidraget er gjort op til 4.792, så det er fornuftigt, men ligger over landsgennemsnittet. Det er der nogle forklaringer på. Blandt andet er vi lidt flere til administrationen, end de er andre steder, bl.a. fordi vi har mange ungdomsboliger, og derfor har flere flytninger end mange andre boligselskaber.

Bjarne gør opmærksomhed på, at administrationsbidraget også påvirkes af det serviceniveau, der er i boligselskabet.

Hanne tilføjer, at vi også har længere åbningstider end andre.

### Årsregnskabet 2022 for boligorganisationen godkendes

- **Årsregnskab 2022 for afdelinger**

Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2022 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Afdelingerne har godkendt regnskaberne.

### Årsregnskabet 2022 for afdelinger godkendes

---

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2022**

Administrationen gennemgår revisionens udkast til revisionsprotokollat for årsregnskabet 2022.

Hanne gennemgår de gule highlights. Der er en enkelt lille anmærkning omkring vedligeholdelsesarbejde, at vi skal tage nogle flere tilbud hjem. Ellers er der ikke nogle bemærkninger.

Når I kommer hjem og gennemlæser den, så er I velkomne til at kontakte os, hvis der er nogle spørgsmål eller bemærkninger.

## 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.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er mindre end nettoprisindekset,



		250, - eller 5 % i forhold til 2021.	hvorved målsætningen er opfyldt.
		Nettoprisindekset for 2022 udgør 7,7 %.	
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 417 genudlejninger, hvoraf 397 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 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.

Hanne fortæller, at vi har haft bygningsforsikringer i udbud i 2021 og 2022, og begge gange er de steget med 100.000.

#### Bestyrelsen tager revisors bemærkninger og anbefalinger til efterretning

### 8. Godkendelse af årsberetning 2022-2023

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

**Årsberetningen godkendes uden bemærkninger.**

---

## 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 byggekvotes 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 prokuraregler.

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.

Bjarne gennemgår punktet og bemærker, at Herning Kommunes nuværende udbudsform koster rigtig mange penge, og at det er vigtigt, at have nogle penge til at sætte noget i gang for, så man kan komme med et ordentligt skitseprojekt.

Klaus erklærer, at han synes, at det er en god ide, men at det skal forklares ordentligt for beboerne.

**Forslaget vedtages.**

---

## 10. TEMADAG for medarbejdere og organisationsbestyrelsen

Punktet er udsat fra bestyrelsesmødet den 26/1 2023.

Jens forklarer punktet.

Bestyrelsen har tidligere snakket om at holde temadag sammen med afdelingsbestyrelserne, som er bundet op på den strategi, der skulle være lavet på det tidspunkt. Men som tidligere nævnt på mødet, genoptages strategiarbejdet først til efteråret, og derfor foreslås det at skyde temadagen med afdelingsbestyrelserne til næste år.

Temadagen til efteråret holder vi fast i.

---

Bodil indskyder, at hun er enig i, at vi skal udsætte temadagen. Der skal være noget kød på, for deltagerne skal have noget ud af at være med på sådan en temadag.

Jens fortæller, at vi har et bud på, hvad temadagen kan indeholde til september. Det handler om en god tone og god kommunikation hele vejen rundt, da det smitter af på det rygte, vi har som boligselskab og samtidig har stor indflydelse på beboernes tryghed, trivsel og engagement. Der er også et bud på en konsulent til mødet.

Temaet kan også bruges i det strategiarbejde, der kommer og kan være grobund for det tema, vi skal have i det nye år sammen med afdelingsbestyrelserne.

Vi vil arbejder efter, at det bliver først eller midt i september.

Vi finder ud af det i organisationen både ift. musikken, datoen, stedet og værten og vender tilbage til Bodil, så hun kan give de øvrige besked.

Lotte bemærker, at hun ikke kan den 15.-16. september.

**Bestyrelsen godkender temaet til temadagen i september med organisationsbestyrelse og medarbejdere og accepterer, at temadagen med afdelingsbestyrelserne udsættes til 2024.**

---

### **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.

Bjarne forklarer indstillingen. Han mener, at det er forkert, at der ikke er taget højde for det i langtidsbudgettet, og at det er noget, der skal kigges på i fremtiden.

Alle afdelinger er målt op i forbindelse med indførelse af elektronisk syn. Ivan fra Årstiderne Arkitekter mener, at man kan sætte priser ind på de her opmålinger, så det er hurtigt at se, hvad reparation og vedligeholdelse af fx et ventilationssystem vil koste. Måske man kunne lave et projekt i samarbejde med Knudsgaard, og i forbindelse med byggeriet på Toftevænget få lavet et langtidsbudget, som lægges ind i det system sammen med priser. Bjarne indstiller til, at Klosterparkens ansøgning godkendes.

Jens og Bjarne vil kigge på, hvordan boligselskabet kan sikre, at der bliver lavet nogle holdbare vedligeholdelsesplaner, fx via Eazybase. Måske kan man søge penge ved RealDania-fonden og lave et projekt omkring det.

**Der er ingen indvendinger – bestyrelsen godkender indstillingen.**

---

### **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.

Jens forklarer, at det er ikke rentabelt på sigt at have en mand ansat alene til at lave elektrikeropgaver, for der bliver ikke ved med at være nok at lave. Det er noget, som den nye driftschef skal tage sig af. Jens har haft møde med Karsten om det og nogle andre ting.

---

Hanne bekræfter, at der ikke vil være nok arbejde på sigt til at have en elektriker ansat kun til det. Boligselskabet har en elektriker ansat. Han er ikke autoriseret men laver alt det arbejde, han må lave.

Klaus bemærker, at han tror, at der er flere beboere, som godt kunne tænke sig, at det var boligselskabets egne folk, der tog sig af nogle af de opgaver, som pt. bliver udliciteret. Men er der økonomi til det?

Flere i bestyrelsen udtrykker, at det er godt, når nogen interesserer sig for det, der foregår i organisationen, og kommer med ideer.

**Bestyrelsen tager Karstens henvendelse til efterretning.**

---

### **13. Eventuelt**

Ole: *Min Bolig* er utroligt tung at åbne - den melder fejl 500

Hanne: Domea.dk er ved at udvikle et nyt system i stedet for, så det er derfor de ikke udvikler på *Min Bolig*.

Klaus: Jeg tror, at det tog mig 3 dage at få alle de her dokumenter hentet ned til mødet i dag.

---