

REFERAT

Ordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag den 15. maj 2024

Klokken 19.00

Mødested: Hotel Eyde, Mindegade 1, 7400 Herning

Der er 29 stemmeberettigede repræsentanter repræsenteret på mødet.

Formanden, Henning Nielsen, byder velkommen til sit første repræsentantskabsmøde, som formand.

Den siddende organisationsbestyrelse præsenterer sig for repræsentantskabsmødet.

1. Valg af dirigent

Egon Bjørn Andersen bliver foreslået og valgt som dirigent for mødet.

Dirigenten takker for valget, og konstaterer at repræsentantskabsmødet er indvarslet rettidigt – og dermed er mødet beslutningsdygtigt.

Dirigenten udpeger Hanne Skov og Caroline Thatt Jørgensen som stemmetællere til mødets valghandlinger.

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

Formanden aflægger bestyrelsens årsberetning, med udgangspunkt i den årsberetning, der er udsendt til repræsentantskabet. Efter en periode med udfordringer har den nye bestyrelse prioriteret at tænke fremad og fokusere på, hvordan de kan komme videre. Beboerdemokratiet vægtes højt, da det er et stort aktiv i hele boligsektoren. Det er bekymrende, at interessen fra beboerne er faldende, og derfor skal der arbejdes på at inddrage flere, også unge og beboere med anden etnisk baggrund end dansk.

Formanden nævner desuden følgende punkter:

- **Udvikling i driften:** Der er kommet en ny driftschef, der arbejder på at få skabt balance i opgaverne med boligselskabets egen bemanning, dér hvor det giver mening.
 - **Udfordringer med tomgang i studieboliger:** Det er et faktum, at der bliver færre studerende i området i de kommende år. Organisationsbestyrelsen har set ind i flere løsninger for at begrænse tomgangen.
 - **'En fremtid uden tomgang'** er boligorganisationens største projekt: Der er ikke stor udvikling i befolkningsprognosen i vores område, og samtidig bliver der bygget og renoveret masser af boliger, så Fruehøjgaard ser ind i meget mere konkurrence. Vi arbejder på at få en bred tilgang til debatten om, hvordan vi gør vores boliger og boligområder så attraktive, at vi holder vores boliger fuldt udlejet.
 - **Bæredygtighed:** Der er fokus på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, som fx naturprojekt i Birk, muligheden for et naturbånd på Fruehøj og muligheden for røgfrie boligområder ved nybyggeri, hvilket vi vil tage stilling til fra projekt til projekt.
 - **Frivillighjælperne** yder en god indsats.
 - **Plads Til Forskel** er et projekt støttet af Landsbyggefonden med meget fokus på børn og unge i primært Fruehøj og Brændgårdsparken.
-

-
- **Renoveringer:** I Afd. Søndergade går renoveringen i gang fra august 2024 til august 2025 med støtte fra Landsbyggefonden. Småhusene på Fruehøjvej var ikke en del af den store renovering i Afd. Fruehøj og her vurderes pt., hvad der skal ske. Processen er i gang, så der kommer til at ske noget.
 - **Nybyggerier:** 64 boliger i Afd. Bøgens Kvarteret i Ikast forventes klar i starten af 2025, og et projekt med 39 boliger på Viborgvej/Tingvej/Krarupsvej, som kan stå færdig i 2026.

Der er ingen spørgsmål eller bemærkninger til formandens beretning.

Repræsentantskabet godkender årsberetningen jf. vedtægternes § 5, stk. 4.

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

Hanne Skov gennemgår selskabets årsregnskab for 2023 og afdelingernes årsregnskaber for 2023 i en grafisk udlægning (*præsentationen er indsat som bilag efter referatet*).

Der er ingen spørgsmål eller bemærkninger til selskabets årsregnskab for 2023 eller til afdelingernes årsregnskaber for 2023.

Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab for 2023 og afdelingernes årsregnskaber for 2023.

Hanne Skov forelægger selskabets budget for 2024.

Repræsentantskabet tager selskabets budget for 2024 til efterretning.

4. indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling på repræsentantskabsmødet.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.

På valg: Henning Nielsen (modtager genvalg)

Henning Nielsen bliver valgt for 1 år - uden afstemning.

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

På valg: Bodil Sønderkjær, Lotte Jensen og Lisbet Sørensen. Lotte Jensen genopstiller ikke.

Opstillede kandidater:

Bodil Sønderkjær, Afd. Klosterparken

Lisbet Sørensen, Afd. Brændgårdsparken

René Jensen, Afd. Fruehøj

Steen Dalager, Afd. Rådhusstrædet

Aage Kvols, Afd. Fruehøj

Torben Ringsø Jensen, Afd. Børglumparken

Dirigenten vælger ikke at offentliggøre antallet af de afgivne stemmer, men konstaterer, at **Bodil Sønderkjær, René Jensen og Aage Kvols er valgt for 2 år.**

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

På valg er: Harly Jørgensen

Harly Jørgensen bliver valgt for 2 år - uden afstemning.

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

På valg: Lynge Karstensen og Lisbet Hedegaard. Hverken Lynge eller Lisbet genopstiller.

Opstillede kandidater:

Steen Dalager, Afd. Rådhusstrædet

Lisbet Sørensen, Afd. Brændgårdsparken

Esther Pedersen, Afd. Fruehøj

Sanne Hansen, Afd. Fruehøj

Dirigenten konstaterer, at der er stemmelighed mellem Esther Pedersen og Sanne Hansen, og Esther vælger at trække sit kandidatur for at give pladsen til Sanne.

Lisbet Sørensen og Sanne Hansen er valgt som suppleanter – for 1 år.

I tilfælde af, at der opstår behov for en suppleant, vil en lodtrækning afgøre, hvem der træder ind i organisationsbestyrelsen.

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

På valg: Børge Thomsen og Leif Langelund Pedersen. Hverken Børge eller Leif genopstiller.

Opstillede kandidater:

Carsten Bach (opstillet af Bodil Sønderkjær)

Johan Mølby (opstillet af Henning Nielsen)

Carsten Bach og Johan Mølby bliver valgt som suppleanter for 1 år – uden afstemning.

I tilfælde af, at der opstår behov for en suppleant, vil en lodtrækning afgøre, hvem der træder ind i organisationsbestyrelsen.

6. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab bliver genvalgt uden afstemning.

7. Eventuelt

Ole Kildevang Kristensen informerer om, at Dalgasparken fylder 20 år, hvilket markeres med en grillpølse og en fadøl lørdag den 25. maj kl. 11-13. Alle er velkomne.

Dirigenten afslutter repræsentantskabsmødet, og formanden takker for indsatsen. Derudover retter formanden en særlig tak til Lotte Jensen og Lisbet Sørensen for deres dedikerede arbejde i organisationsbestyrelsen.

Den nye organisationsbestyrelse præsenterer sig for repræsentantskabsmødet.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten godkender referatet:

27/5

Dato

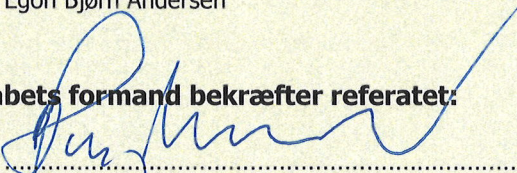


Egon Bjørn Andersen

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

27/5

Dato



Henning Nielsen

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

Fremmødte fra repræsentantskabet:

Henning Nielsen.....	Organisationsbestyrelsen
Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen.....	Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen	Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen.....	Organisationsbestyrelsen
Lone Olesen	Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen	Organisationsbestyrelsen
Esther Pedersen.....	Afd. Fruehøj
Sanne Lund Hansen	Afd. Fruehøj
Aage Kvols	Afd. Fruehøj
Peter Madsen.....	Afd. Fruehøj
René Jensen	Afd. Fruehøj
Susan Hejberg Jensen	Afd. Brændgårdsparken
Else Lauridsen	Afd. Brændgårdsparken
Lillian Nykjær Sørensen	Afd. Brændgårdsparken
Solveig Pedersen.....	Afd. Børglumparken
Dorthe Pilgaard	Afd. Børglumparken
Torben Ringsø Jensen	Afd. Børglumparken
Betina Nørgaard Jensen.....	Afd. Storgården
Lisa Dalgas	Afd. Birk Campus
Michelle Jakobsen	Afd. Aaparken
Vera Horsted (fuldmagt fra Mona Haven Jensen)	Afd. Dalgasparken
Jørn Overgård.....	Afd. Dalgasparken
Anne Munk.....	Afd. Hammerthor
Ralf Løth	Afd. Hyvildhus
Steen Dalager.....	Afd. Rådhusstrædet
Leif Sønderkjær	Afd. Klosterparken

Afbud – fra repræsentantskabet:

Mona Haven Jensen	Afd. Dalgasparken (fuldmagt til Vera Horsted)
Aase Knudsen.....	Afd. Strikkeriet

Ikke fremmødte – fra repræsentantskabet:

Kristian Bossen	Afd. Brændgårdsparken
Marianne Andreassen	Afd. Brændgårdsparken
Adam Pacher	Afd. Birk Campus
Anika Pavlova	Afd. Birk Campus
Jonas Johansen.....	Afd. North Camp

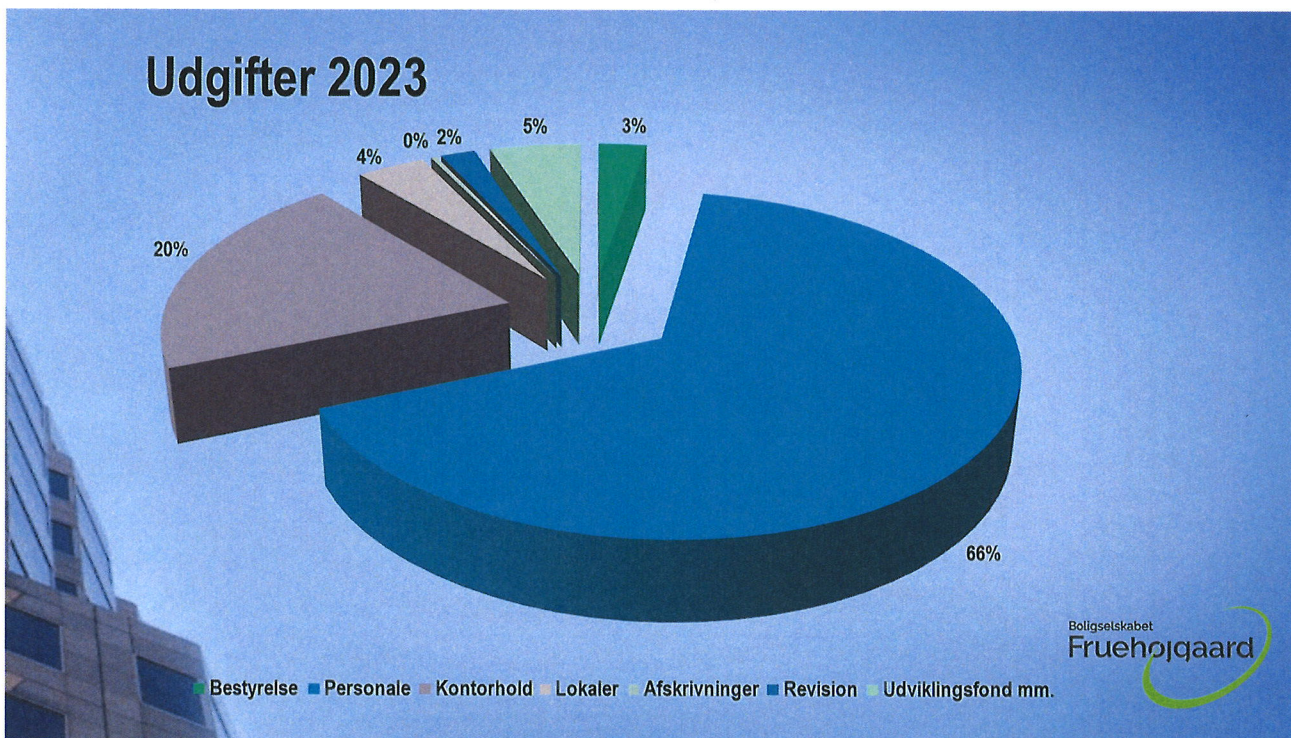
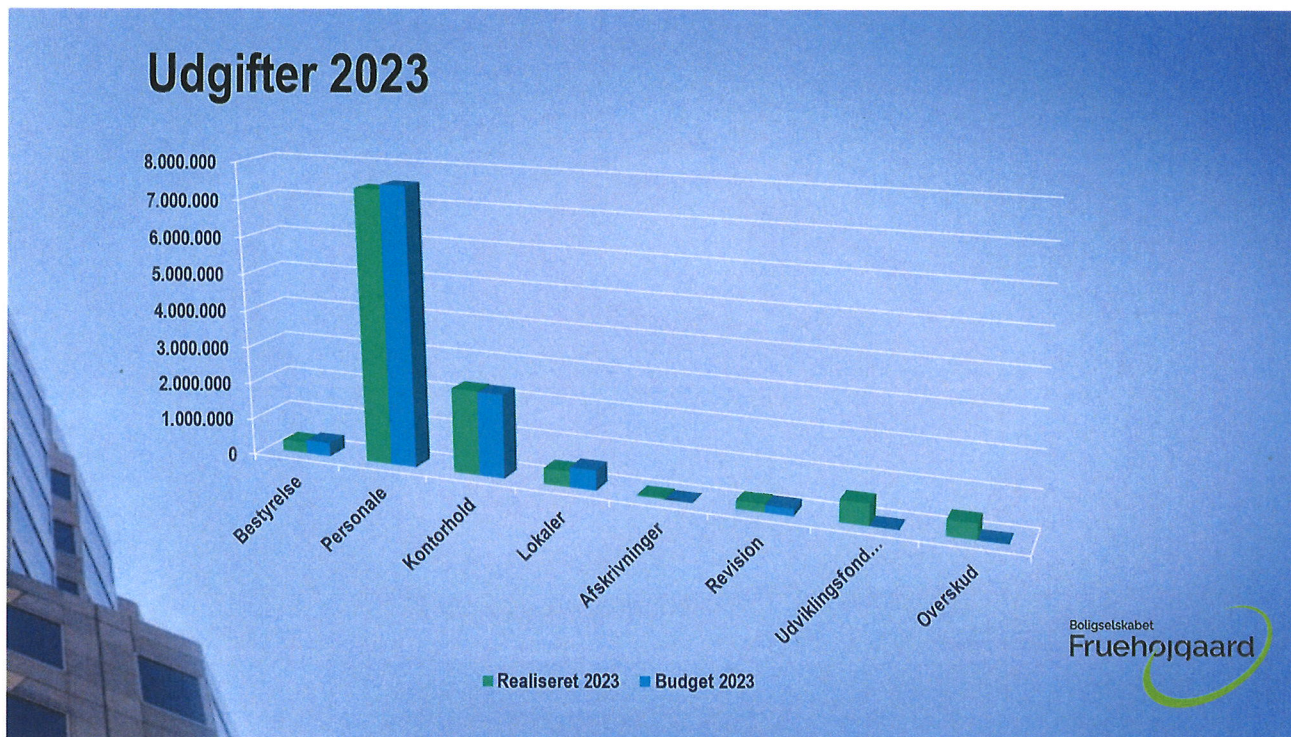
Gæster:

Lennart Jensen	Kontaktperson, Afd. Vævergården
Lene Grandahl Lauridsen	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Storgården
Bue Kristian Mortensen.....	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Storgården
Tina Attermann.....	Suppleant, Afd. Storgården
Bente Stalk.....	Suppleant, Afd. Storgården
Poul Arne Østergaard Andersen.....	Suppleant, Afd. Dalgasparken
Else Vesterlund	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Hyvildhus
Johnny Bach	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Rådhusstrædet
Niels Erik K. Bach	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Rådhusstrædet
Tove Davidsen	Suppleant, Afd. Klosterparken

Boligselskabet Fruehøjgaard:

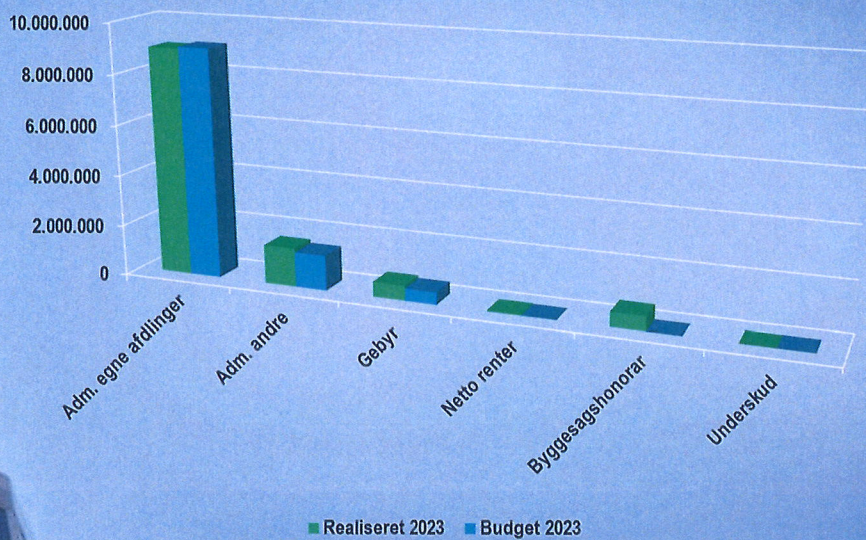
Betina Voss	Helle Aagaard	Gert Rasmussen
Carina Kjærsgaard	Jens Laier	Jens Mikkelsen
Caroline Thatt Jørgensen	Lene Merrild	Kenneth Olesen
Gitte Halskou	Momo Aamann Nielsen	Kim Andresen
Hanne Skov	Nils Ulrik Nielsen	Bjarne Krog

Præsentation af årsregnskaber 2023 og selskabets budget 2024
Dagsordenens punkt 3



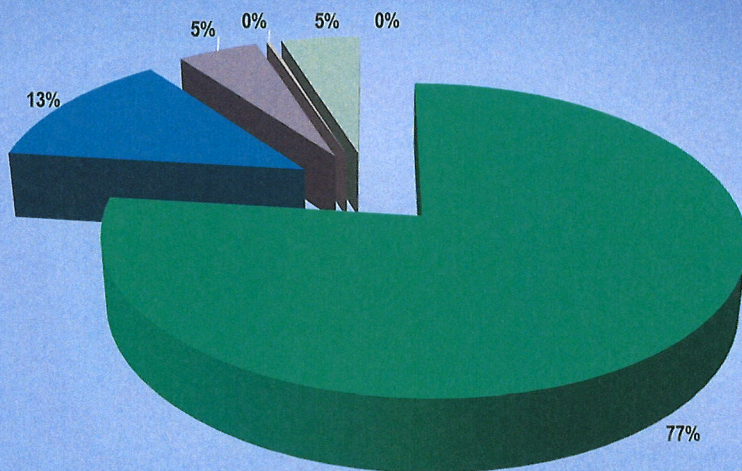
Præsentation af årsregnskaber 2023 og selskabets budget 2024 Dagsordenens punkt 3

Indtægter 2023



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Indtægter 2023



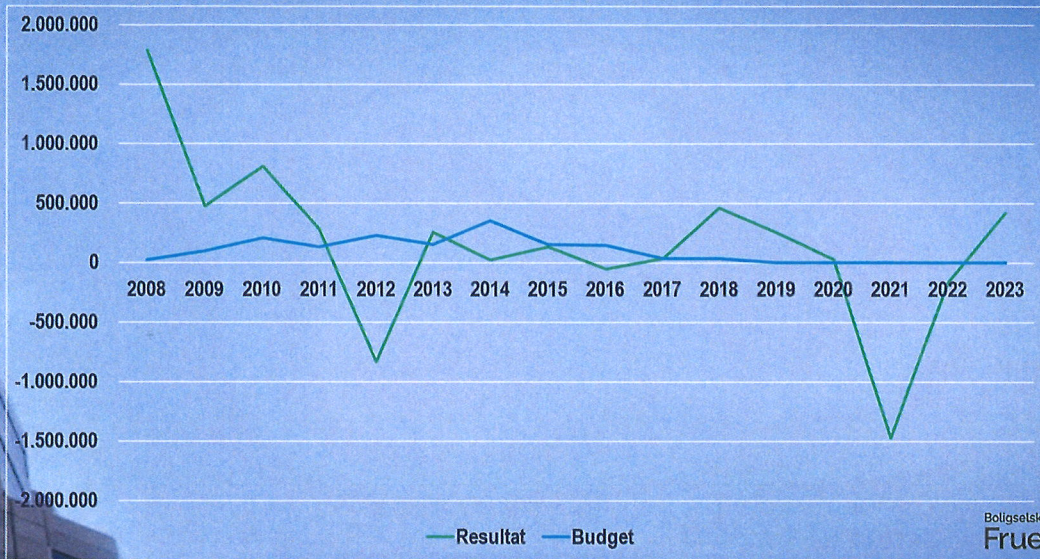
Adm. egne afdelinger Adm. andre Gebyr Netto renter Byggesagshonorar Underskud

Boligselskabet
Fruehøjgaard

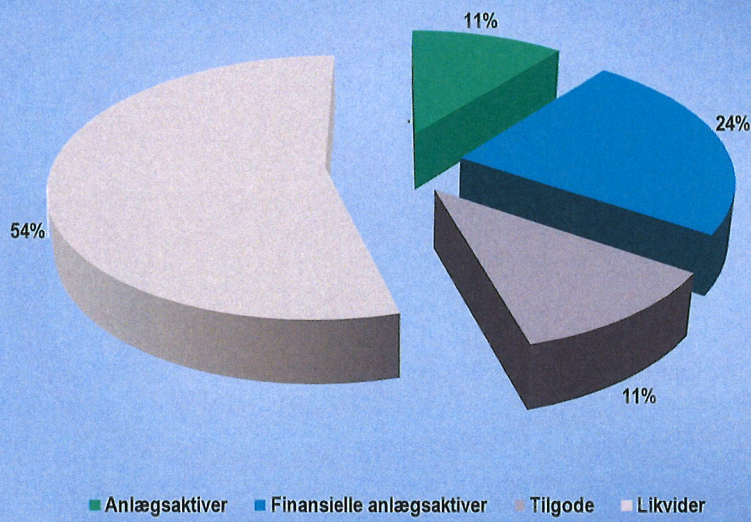
Præsentation af årsregnskaber 2023 og selskabets budget 2024

Dagsordenens punkt 3

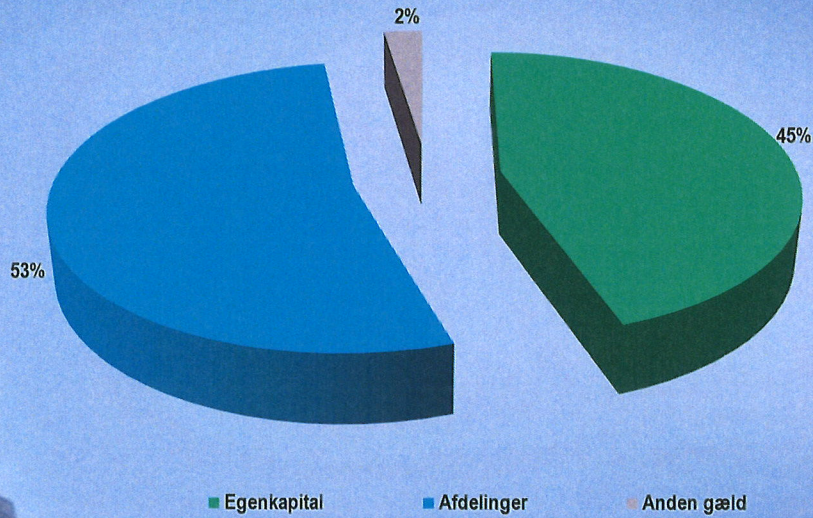
Overskud/underskud



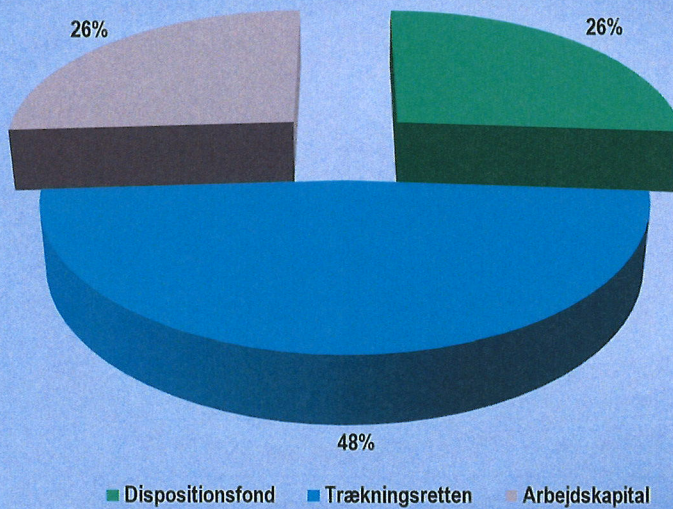
Aktiver pr. 31/12 2023



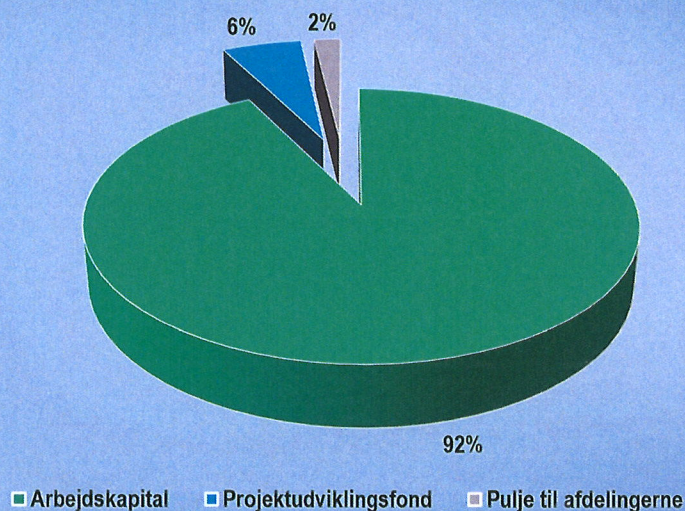
Passiver pr. 31/12 2023



Fordeling af egenkapital pr. 31/12 2023



Fordeling af arbejdskapital pr. 31/12 2023



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	<p>Boligselskabets kriterium for 2023 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på 5,03.</p> <p>Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på 3,73.</p> <p>Afdelingerne har fået 0,46 % i forretning af deres indestående.</p>	<p>Kurstab/gevinst i 2023 er mindre end Benchmarking, hvorved målsætningen ikke er opfyldt.</p> <p>Renteprocenten har det ikke været muligt at Benchmarke i 2023.</p>

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2023 = kr. 5.274. Administrationsbidraget for 2019 + indeks frem til 2023 udgør kr. 5.288.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset, så målsætningen er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2023 – betalt af afdelinger = 5.486,- . Administrationsbidraget for 2019 – betalt af afdelinger + indeks frem til 2023 udgør kr. 5.611.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er mindre end nettoprisindekset, hvorved målsætningen er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
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.

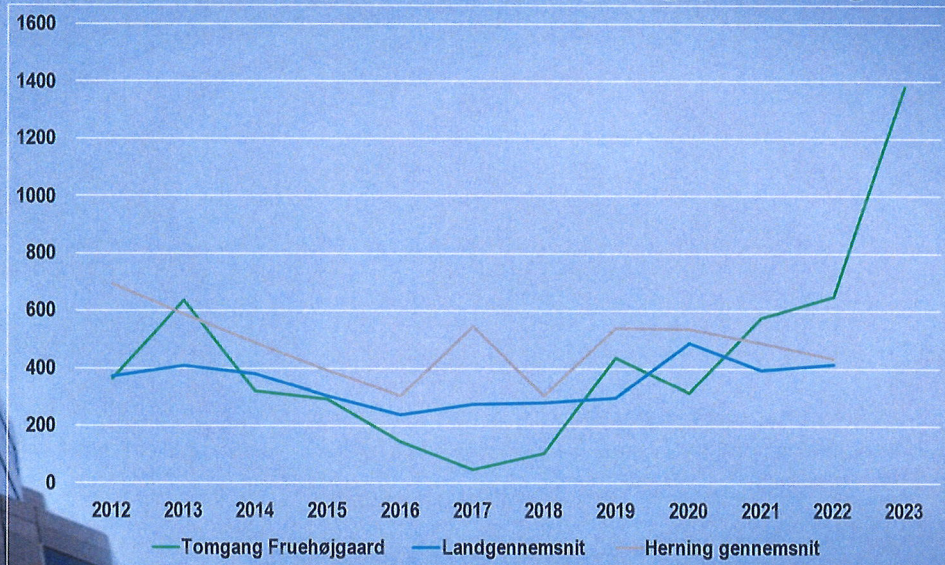
Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2023	Administrationens vurdering
Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere en 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrideres med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 406 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 4 tilfælde, svarende til 0,99 %.	Målsætningen er opfyldt.

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2020	Administrationens vurdering
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisiko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 751,-	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.061,- pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 943,- pr. lejemålsenhed. Dermed ligger Fruehøjgaard under.

Udvikling i udgiften til tomgang pr. bolig



Boligselskabets årsregnskab 2023

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed uden byggesagshonorar – kr. 5.274,-
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed med byggesagshonorar – kr. 4.922,-



Afdelingernes årsregnskaber 2023

Afd. Fruehøj: Overskud kr. 1.206.241

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 742

Afd. Brændgårdsparken: Overskud kr. 827.889

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 725

Afd. Vævergården: Overskud kr. 85.216

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 841

Afd. Børglumparken: Overskud kr. 113.336

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 854



Afdelingernes årsregnskaber 2023

Afd. Storgaarden: Underskud kr. 9.275

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 844

Afd. Aaparken: Overskud kr. 18.842

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 891

Afd. Hammerthor: Overskud kr. 8.840

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 878

Afd. Hyvildhus: Underskud kr. 44.001

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 854

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2023

Afd. Rådhusstrædet: Overskud kr. 2.155

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 880

Afd. Strikkeriet: Underskud kr. 66.375

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 880

Afd. North Camp: Overskud kr. 83.922

- Husleje pr. kvm i 2023 kr. 945

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2023

Afd. Birk Campus: Overskud kr. 33.990

- Husleje pr. kvm i 2023kr. 960

Afd. Dalgasparken: Underskud kr. 33.065

- Husleje pr. kvm i 2023kr. 895

Afd. Frisenborgparken: Underskud 38.371

- Husleje pr. kvm i 2023kr. 993

Afd. Klosterparken: Overskud kr. 13.853

- Husleje pr. kvm i 2023kr. 903

Boligselskabet
Fruehøjgaard



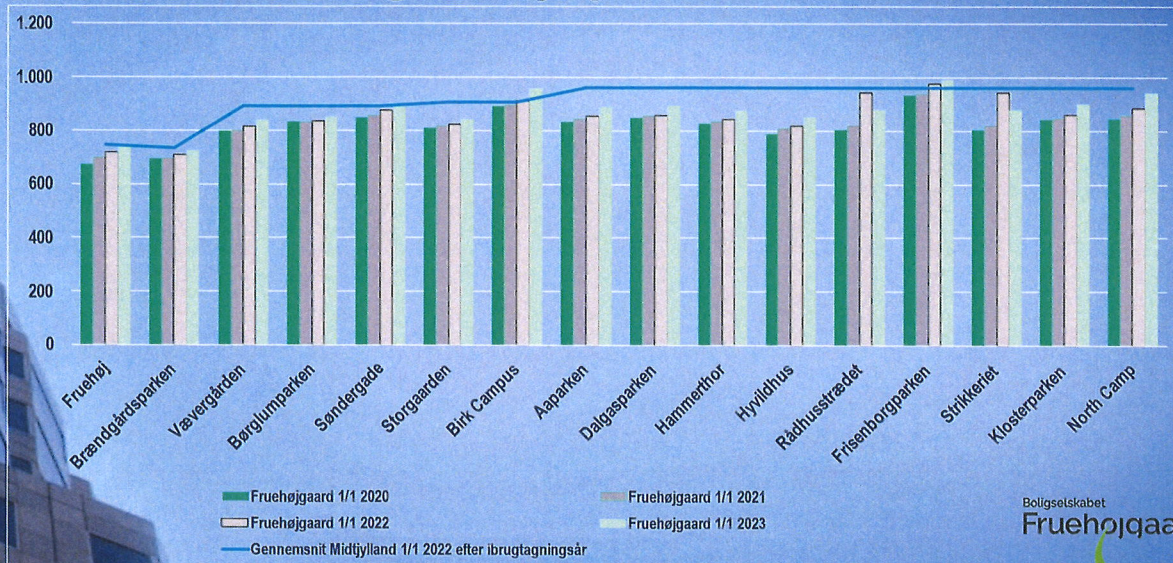
Afdelingernes årsregnskaber 2023

Afd. Søndergade Overskud kr. 83.438

- Husleje pr. kvm i 2023kr. 901

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Gennemsnitlig husleje pr. kvm



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Boligselskabets årsregnskab 2023

- Revisionsprotokol

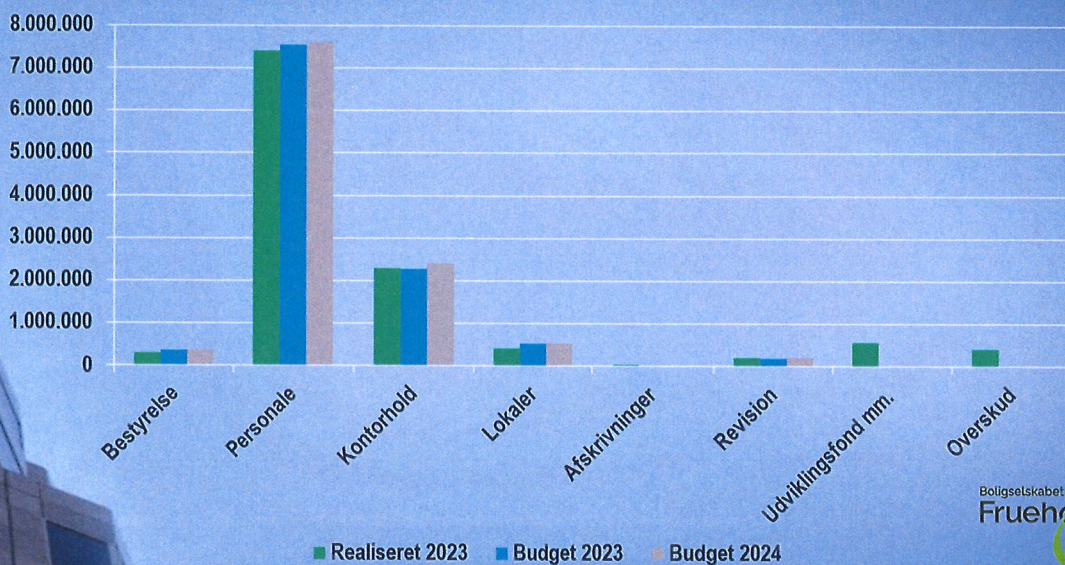
"Revisionen har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2023 for selskabet og afdelingerne, og forsynet dem med en påtegning uden forbehold og omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Præsentation af årsregnskaber 2023 og selskabets budget 2024

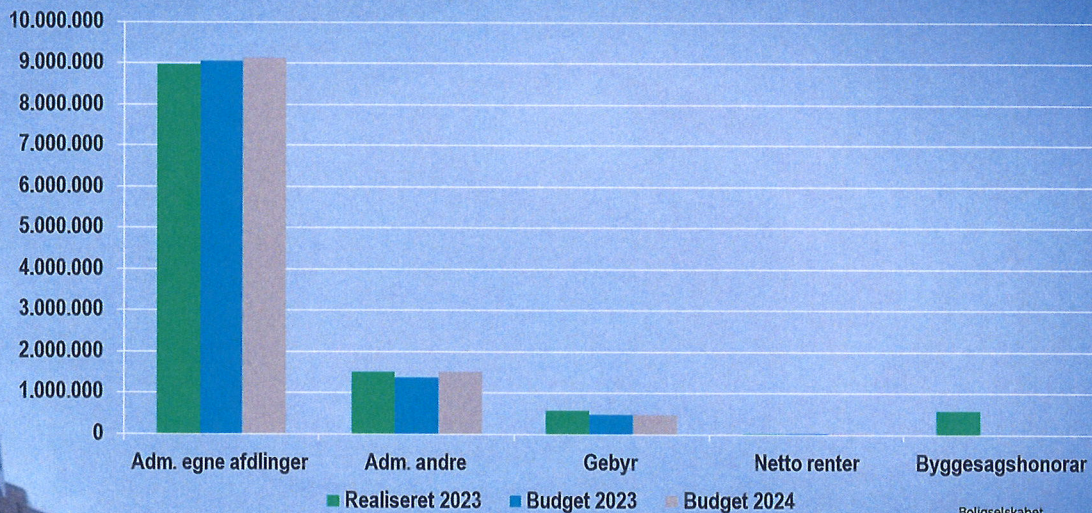
Dagsordenens punkt 3

Udgifter budget 2024



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Indtægter budget 2024



Boligselskabet
Fruehøjgaard