

Bestyrelsesmøde nr. 163

Tirsdag den 8. april 2025

Klokken 18.20 (umiddelbart efter temamøde)

Mødested: Gildesalen, Aaparken 4, Herning

Deltagere:

Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Henning Nielsen.....	Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen.....	Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen	Organisationsbestyrelsen
Lone Olesen	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen	Organisationsbestyrelsen
Sanne Lund Hansen	Suppleant Organisationsbestyrelsen
Jens Laier	Direktør
Hanne Skov	Regnskabschef
Lene Merrild	Sekretær

Afbud fra: Aage Kvols Organisationsbestyrelsen

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

REFERAT:

1. Godkendelse af referater

Bestyrelsesmøde nr. 161: 18/2 2025

Bestyrelsesmøde nr. 162: 27/3 2025

Organisationsbestyrelsen godkender begge referater uden bemærkninger.

2. Orientering om byggeri, administration og drift v/ Jens Laier

Status på boligselskabets byggeaktiviteter:

- Bøgens Kvartet, Ikast: Lejlighederne er færdige. Flere tiltag er iværksat for at løse udfordringer med udlejningen. Fælleshuset og udearealerne forventes færdige midt i maj.
- Viborgvej/Tingvej, Herning: Rejsegilde på etape 1 afholdes den 24. april. Boligerne vil være klar til indflytning i februar 2026. Etape 2 forventes at komme i udbud sidst i maj.
- Afd. Søndergade: Renoveringen forventes færdig i oktober 2025.
- Småhusene Fruehøjvej: Der arbejdes fortsat på en løsning med Landsbyggefonden for en renovering.
- Afd. Birk Campus: Et renoveringsprojekt er så småt i gang.

Status i administration og drift:

- På kredsmøde er den generelle udvikling af tomgang i almene boliger blevet drøftet. Herning ligger under gennemsnittet, men er dog stigende. Et parameter er en stigning i udbuddet af private lejligheder, der på 10 år er steget fra 150.000 til 380.000.

- I indflytningsstatistikken har Boligselskabet Fruehøjgaard haft 79 færre indflytninger og 93 færre fraflytninger i 2024 sammenlignet med året før.
- Vi afventer yderligere information om den almene sektors rolle i et samfundsberedskab, herunder socialt beredskab, kommunikation og fysisk beredskab.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

3. Status på arbejdet med helhedsplanen "Plads Til Forskel" v/ Jens Laier

Der arbejdes på en forlængelse af helhedsplanen, som vi kender den i dag. Ansøgningen til Landsbyggefonden er under udarbejdelse. Senere på året vil der blive fremlagt et budget og en indstilling til organisationsbestyrelsen.

Dataene for indsatser kan findes på www.boligsocialkort.dk.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

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

- **Årsregnskab 2024 for boligorganisationen**

Administrationen indstiller udkast til selskabets årsregnskab for 2024 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov gennemgår udkastet til selskabets årsregnskab for 2024.

Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet med enkelte justeringer.

Det opdaterede årsregnskab fremsendes til organisationsbestyrelsen sammen med revisionsprotokollatet.

- **Årsregnskab 2024 for afdelinger**

Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2024 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov gennemgår de enkelte afdelingernes årsregnskaber for 2024 og fremhæver årsagerne til overskud eller underskud.

Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2024**

Revisionsprotokollatet bliver fremsendt til organisationsbestyrelsen, når det er klar. Der kan eventuelt indkaldes til et ekstraordinært bestyrelsesmøde for en gennemgang.

5. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

- a) **Vurdering af resultater og opfølgning på årets fokuspunkter.**

Forretningsudvalget indstiller administrationens vurdering til organisationsbestyrelsens efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager administrationens vurderinger til efterretning. Det besluttes, at der skal kigges på benchmarking af kapitalforvaltningen (fx obligationsindeks) til næste år, når næste mål skal fastsættes.

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	Boligselskabets kriterium for 2024 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på 5,2. Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på 4,08. Afdelingerne har fået 2,16 % i forretning af deres indestående.	Kurstab/gevinst i 2024 er mindre end Benchmarking, hvorved målsætningen ikke er opfyldt. Ny lovgivning betyder, at boligselskabet ikke har noget at benchmarke op i mod.
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2024 = kr. 5.563-. Administrationsbidraget for 2019 + indeksering frem til 2024 udgør kr. 5.336, -	Boligselskabets administrationsbidrag ligger over nettoprisindekset, så målsætningen er ikke opfyldt.
Administrationsbidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2024 (betalt af afdelinger) = kr. 5.540 -. Administrationsbidraget for 2019 (betalt af afdelinger) + indeksering frem til 2024 udgør kr. 5.662, -.	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 334 genudlejninger, hvoraf 386 af genudlejningerne er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 91 %.	Med 91 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, er målsætningen opfyldt.
Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 334 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelsen med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 5 tilfælde, svarende til 1,5 %.	Målsætningen er opfyldt.
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inklusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 801, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.110, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 1.001, - pr. lejemålsenhed.

			Dermed ligger Fruehøjgaard under både Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet, og gennemsnittet for Herning Kommune.
Tilfredshedsundersøgelse for fraflyttende lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	71,6 % = Kategori Gul	Målsætningen er ikke opfyldt
Tilfredshedsundersøgelse for nye lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	79,18 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt

b) Stillingtagen til revisors bemærkninger og anbefalinger

Revisionsprotokollatet bliver fremsendt til organisationsbestyrelsen, når det er klar. Der kan eventuelt indkaldes til et ekstraordinært bestyrelsesmøde for en gennemgang.

6. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen drøfter boligselskabets vagttelefonordning i weekenden, samt det kommende 75-års jubilæum.

Referat: Lene Merrild

Formand:

