

REFERAT

Ordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag den 14. maj 2025

Klokken 19.00

Mødested: Hotel Eyde, Mindegade 1, 7400 Herning

31 stemmeberettigede repræsentanter ud af 35 mulige er repræsenteret på mødet.

1. Valg af dirigent

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

Dirigenten takker for valget og konstaterer, at repræsentantskabsmødet afholdes inden for 6 måneder efter regnskabsårets slutning, jf. vedtægterne, og er indkaldt rettidigt med 4 ugers varsel. Dermed er mødet beslutningsdygtigt.

Caroline Thatt Jørgensen og Betina Bundgaard bliver udpeget som stemmetællere på mødet.

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

Henning Nielsen introducerer sig som boligorganisationens formand, og præsenterer bestyrelsens øvrige medlemmer.

Formanden aflægger bestyrelsens årsberetning, med udgangspunkt i den årsberetning, der er udsendt til repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede økonomiske og juridiske ansvar for boligorganisationens handlinger. Samtidig har der i året, der er gået, været fokus på at generere idéer og inspirere afdelingsbestyrelser til at sikre, at boligselskabet har glade og tilfredse beboere.

Vi har indført møder med suppleanter til organisationsbestyrelsen hvert halve år for at sikre, at de er bekendte med organisationen, hvis det bliver nødvendigt at indkalde dem til bestyrelsens arbejde.

Og endelig vil vi invitere afdelingsbestyrelser til BL-kursus i vores egne lokaler umiddelbart efter de ordinære afdelingsmøder – som en tilbagevendende begivenhed. I år er BL-kurset planlagt til torsdag den 30. oktober 2025.

Konkrete overskrifter fra det forløbne år:

- Bøgens Kvartet i Ikast står færdig med 64 boliger. Der er fortsat ledige boliger.
 - Vi har holdt rejsegilde på 1. etape af vores første røgfrie afdeling i Tingvejs-området. 39 boliger er klar primo 2026 og yderligere 24 boliger samt nye lokaler til boligorganisationen vil være klar i 2027.
 - Renovering af Afd. Søndergade afsluttes i løbet af efteråret.
 - Der arbejdes på et tiltrængt renoveringsprojekt i småhusene på Fruehøjvej, der ikke var med i afdelingens store renovering 2017-2021.
 - Der arbejdes på et renoveringsprojekt i Afd. Birk Campus, som også trænger til et løft.
 - Opsætning af ladestandere i mange afdelinger.
-

Andre temaer:

- Markering af boligselskabets 75-års jubilæum.
- Arbejde på en mulig forlængelse af helhedsplanen Plads Til Forskel, som slutter i 2025.
- Utryghedsskabende kriminalitet: Drøftelser om det er et redskab, som vi vil bringe i anvendelse. Det er en svær balance, som vi endnu ikke er afklaret med. Kræver i givet fald også drøftelser med både øvrige boligorganisationer og kommunen.
- Bæredygtighedstanker.
- Overskud 2024 – kr. 800.000, - - overvejende på grund af byggesagshonorarer. En almen boligorganisations formål er ikke at tjene penge. Omvendt er vi nødt til at tjene penge for at kunne opfylde vores formål.
- Studieboliger – med en del tomgang bl.a. fordi antallet af studerende er faldet. Vi har gjort flere tiltag og arbejder fortsat på løsninger.
- Proces for afdelingsbestyrelser: "Det man fokuserer på, får man mere af".

Medarbejdere og ledelse:

- Driftsafdelingen er omorganiseret.
- Fokus på at bruge egne medarbejdere, så vidt det er muligt, i stedet for at bruge eksterne håndværkere.

Spørgsmål: Hvorfor deltager suppleanterne ikke i bestyrelsens møder, og får de tilsendt bestyrelsens materiale?

Formanden: For at sikre en god dialog og effektivitet har vi besluttet at holde møderne i en mindre gruppe (med suppleanter vil vi blive op til 16 mødedeltagere). Suppleanterne bliver orienteret separat på møderne hvert halve år. Hvis suppleanterne deltog i møderne, ville de indirekte få stemmeret, hvilket vi ønsker at undgå. Bestyrelsens referater er tilgængelige på fruehojgaard.dk, og suppleanterne får ikke tilsendt noget specifikt.

Repræsentantskabet tager bestyrelsens beretning til efterretning.

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

Hanne Skov gennemgår selskabets årsregnskab for 2024 og afdelingernes årsregnskaber for 2024 i en grafisk udlægning (*præsentationen er indsat som bilag efter referatet*).

Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab for 2024 og afdelingernes årsregnskaber for 2024.

Hanne Skov forelægger selskabets budget for 2025.

Repræsentantskabet tager selskabets budget for 2025 til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Organisationsbestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til boligselskabets vedtægter, kapitel 1 om navn, hjemsted og formål, § 1:

Stk. 4. Boligselskabet er en nonprofit organisation.

Begrundelse for forslaget:

Ved at inkludere boligselskabets status som en nonprofit organisation i vedtægterne sikres juridisk og økonomisk klarhed og overholdelse af relevante love og regler, hvilket kan være vigtigt i forhold til kontrakter og samarbejdsaftaler med både offentlige og private interessenter.

Repræsentantskabet godkender vedtægtsændringen.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.

På valg: Henning Nielsen (villig til genvalg)

Henning Nielsen bliver valgt som formand - uden afstemning.

b) Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstande – for 2 år.

På valg: Klaus Andersen, Ole Kildevang Kristensen, Lone Olesen og Karsten Nielsen – alle er villige til genvalg.

Opstillede kandidater:

Klaus Andersen, Afd. Hyvildhus

Ole Kildevang Kristensen, Afd. Dalgasparken

Lone Olesen, Afd. Fruehøj

Karsten Nielsen, Afd. Brændgårdsparken

Steen Dalager, Afd. Rådhusstrædet

Resultat af den skriftlige afstemning:

21 stemmer til Klaus Andersen,

16 stemmer til Ole Kildevang Kristensen,

20 stemmer til Lone Olesen,

18 stemmer til Karsten Nielsen

og 10 stemmer til Steen Dalager

Valgt til bestyrelsen for 2 år: Klaus Andersen, Lone Olesen, Karsten Nielsen og Ole Kildevang Kristensen.

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

På valg er: Henning Nielsen

Henning Nielsen bliver valgt til bestyrelsen for 2 år uden afstemning.

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

På valg: Lisbet R. Sørensen og Sanne Lund Hansen

Opstillede kandidater:

Sanne Lund Hansen, Afd. Fruehøj

Christoffer Bøeg-Jensen, Afd. Birk Campus

Katharina Spenner, Afd. Aaparken

Dirigenten opsummerer, at den kandidat, der får flest stemmer, bliver 1. suppleant. Ved stemmelighed foretages lodtrækning, hvis det bliver nødvendigt for suppleanten at indtræde i bestyrelsen.

Resultat af den skriftlige afstemning:

11 stemmer til Sanne Lund Hansen,

24 stemmer til Christoffer Bøeg-Jensen

og 19 stemmer til Katharina Spenner.

Christoffer Bøeg-Jensen er valgt som 1. suppleant, og Katharina Spenner er valgt som 2. suppleant - begge for 1 år.

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

På valg: Johan Mølby og Carsten Bach (villige til genvalg)

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

6. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab bliver genvalgt uden afstemning.

7. Eventuelt

Philip Vivet, Afd. North Camp, opfordrer bestyrelsen til at handle mere proaktivt for at få flere unge til at bosætte sig i Herning og sikre, at byen forbliver attraktiv for unge mennesker.

Anne Munk, Afd. Hammerthor, henviser til det udsendte materiale vedrørende ladestandere og deler sine erfaringer. Anne påpeger udfordringer med sproget blandt beboere – aktuelt med tyrkisk baggrund - og opfordrer til at tænke dette mere ind i informationsmaterialer, generelt.

Carsten Bach, valgt som suppleant, takker for valget, men finder det uacceptabelt, at suppleanter ikke inkluderes i bestyrelsesmøderne. Det er udmærket med infomøder, men suppleanter er ikke tilstrækkeligt forberedt til bestyrelsesarbejdet, hvis de ikke deltager i møderne. Han opfordrer derfor til, at suppleanterne inkluderes i bestyrelsesmøderne.

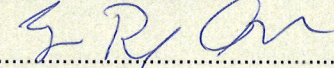
Sanne Lund Hansen, Afd. Fruehøj, udtrykker bekymring over muligheden for at kunne udsætte en hel familie af en lejlighed på grund af kriminalitet. Hun spørger, hvor disse familier så skal bo, hvis de bliver smidt ud.

Referat: Lene Merrild

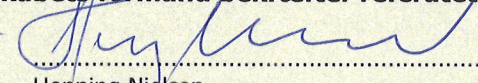
Kl. 20.45 takker dirigenten for den gode orden.

Formanden runder mødet af og takker for fremmødet. Under punktet om valg til bestyrelsen blev det bemærket, at formanden blev valgt før bestyrelsesmedlemmerne. Dette kan skabe problemer, hvis den valgte formand ikke bliver valgt til bestyrelsen. Organisationsbestyrelsen tager dette til efterretning og ændrer rækkefølgen til næste år.

Dirigenten godkender referatet:

21-5-25 
.....
Dato Egon Bjørn Andersen

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

22/5/25 
.....
Dato Henning Nielsen

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

Fremmødte fra repræsentantskabet:

Henning Nielsen	Organisationsbestyrelsen
Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen.....	Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen	Organisationsbestyrelsen
Lone Olesen	Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen.....	Organisationsbestyrelsen
Sanne Lund Hansen	Organisationsbest./suppleant for René Jensen
Aage Kvols	Organisationsbestyrelsen
Esther Pedersen	Afd. Fruehøj
Peter Madsen.....	Afd. Fruehøj
Hanne Nielsen	Afd. Fruehøj
Johanne Reinhold Nielsen	Afd. Fruehøj
Trine Sveistrup.....	Afd. Fruehøj
Susan Hejberg Jensen	Afd. Brændgårdsparken
Marianne Andreassen	Afd. Brændgårdsparken
Lotte Jensen (+fuldmagt fra Else L og Lillian N)	Afd. Brændgårdsparken
Lennart Jensen	Afd. Vævergården
Betina Nørgaard Jensen	Afd. Storgården
Christoffer Peter Bøeg-Jensen	Afd. Birk Campus
Michelle Jakobsen	Afd. Aaparken
Allan Fiskbæk Jensen	Afd. Aaparken
Jørn Overgård.....	Afd. Dalgasparken
Mona Haven Jensen	Afd. Dalgasparken
Anne Munk.....	Afd. Hammerthor
Ralf Løth	Afd. Hyvildhus
Steen Dalager.....	Afd. Rådhusstrædet
Leif Sønderkjær	Afd. Klosterparken
Philip Vivet	Afd. North Camp

Afbud – fra repræsentantskabet:

Else Lauridsen	Afd. Brændgårdsparken (fuldmagt til Lotte Jensen)
Lillian Nykjær Sørensen	Afd. Brændgårdsparken (fuldmagt til Lotte Jensen)

Ikke fremmødte – fra repræsentantskabet:

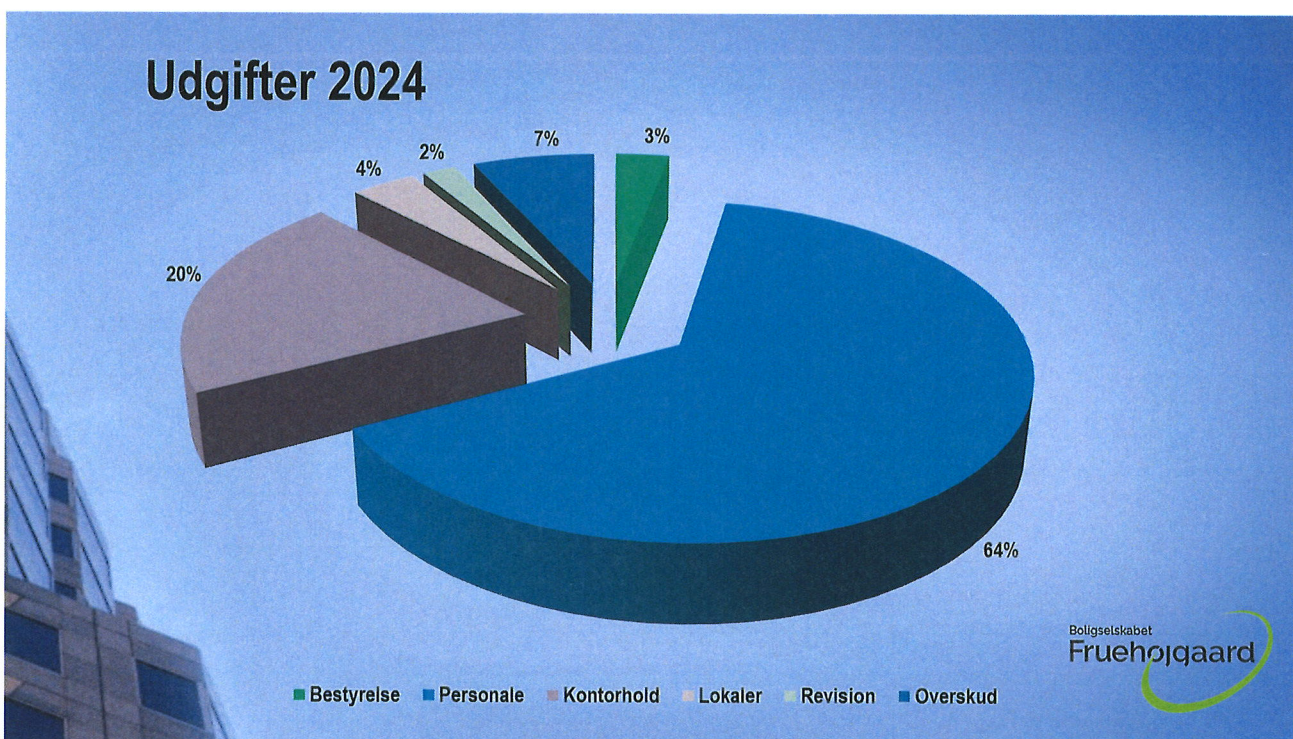
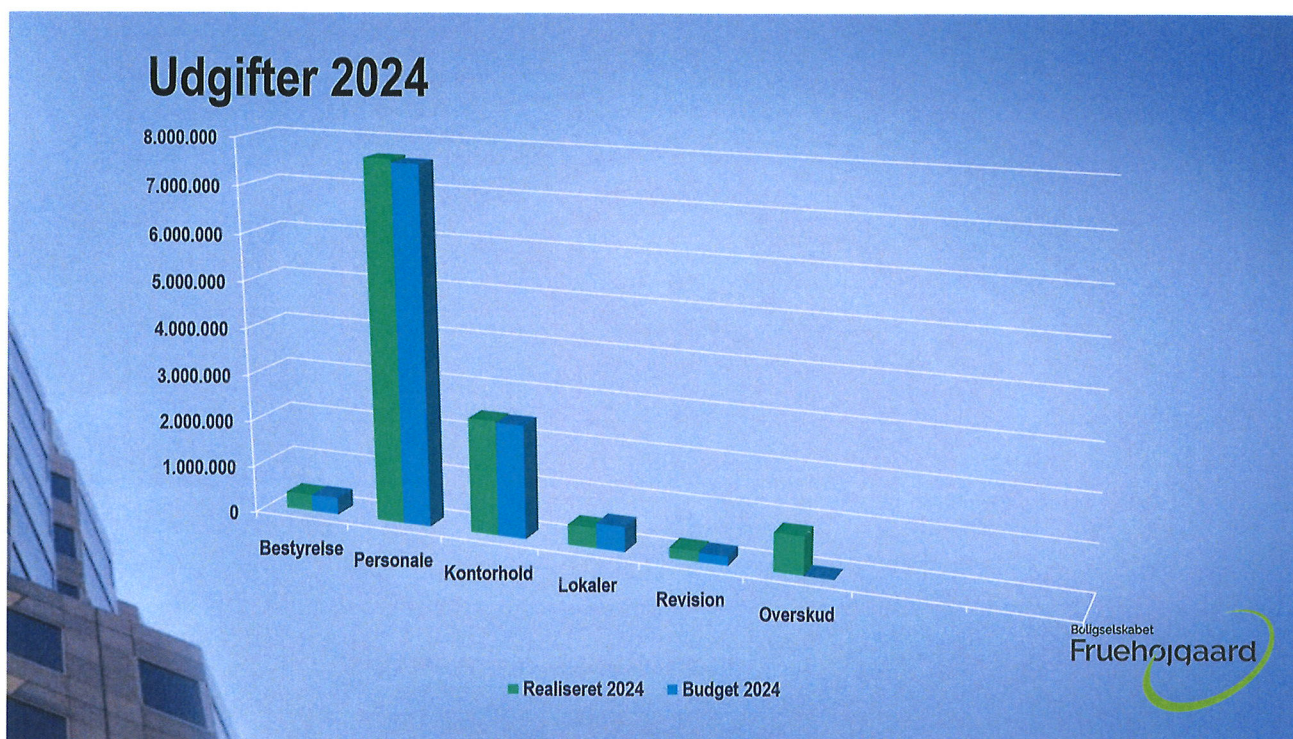
Torben Ringsø Jensen	Afd. Børglumparken
Lisa Dalgas	Afd. Birk Campus
Nanna Kehren Karlsson.....	Afd. Birk Campus
Aase Knudsen.....	Afd. Strikkeriet

Gæster:

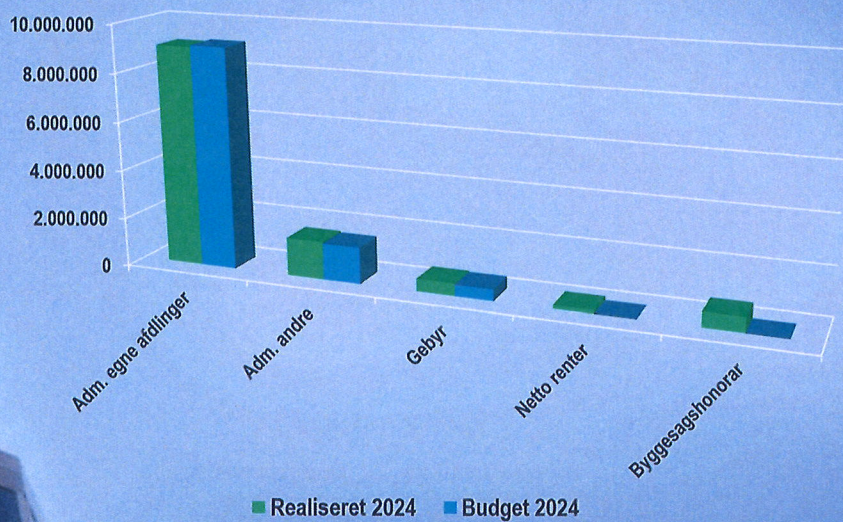
Johan Mølby	Suppleant – udenfor boligorganisationen
Carsten Bach	Suppleant – udenfor boligorganisationen
Lisbet R. Sørensen	Suppleant – blandt beboere
Charlotte Clifforth.....	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Brændgårdsparken
Bente Stalk.....	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Storgården
Katharina Viktoria Spenner.....	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Aaparken
Jakob Albøge	Afdelingsbestyrelsen/Suppleant, Afd. Hyvildhus
Niels Erik k: Bach	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Rådhusstrædet
Johnny Bach	Afdelingsbestyrelsen, Afd. Rådhusstrædet

Boligselskabet Fruehøjgaard:

Betina Bundgaard	Jens Laier	Jesper Mikkelsen
Betina Voss	Lene Merrild	Katrine Eriksen
Carina Kjærsgaard	Momo Aamann Nielsen	Kenneth Olesen
Caroline Thatt Jørgensen	Morten Hove Andersen	Klaes Sveistrup
Gitte Halskou	Ole Damgren Riisager	Thomas Godsk Stagsted
Hanne Skov	Henrik Agerskov Rytter	
Helle Aagaard	Isabelle Hellfritzsch	

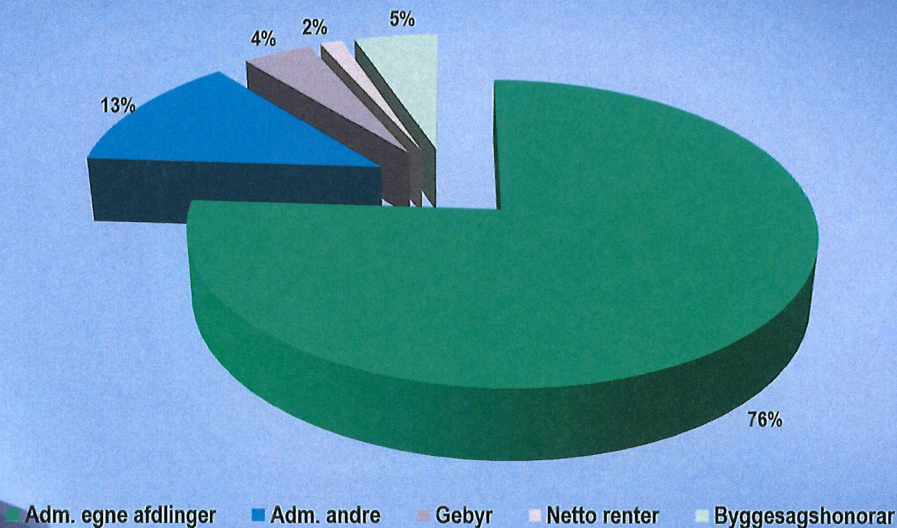


Indtægter 2024



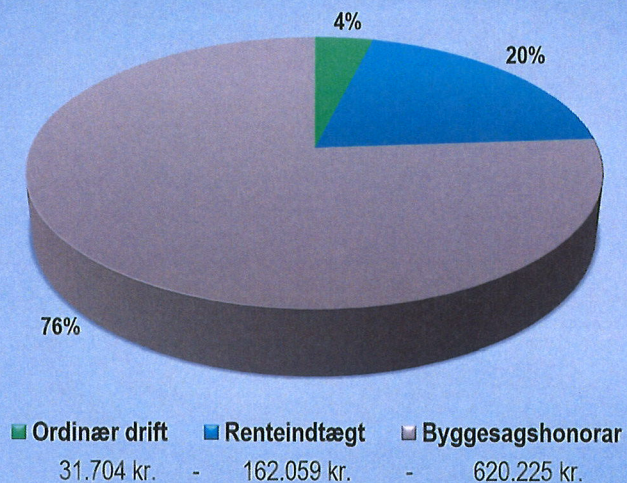
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Indtægter 2024



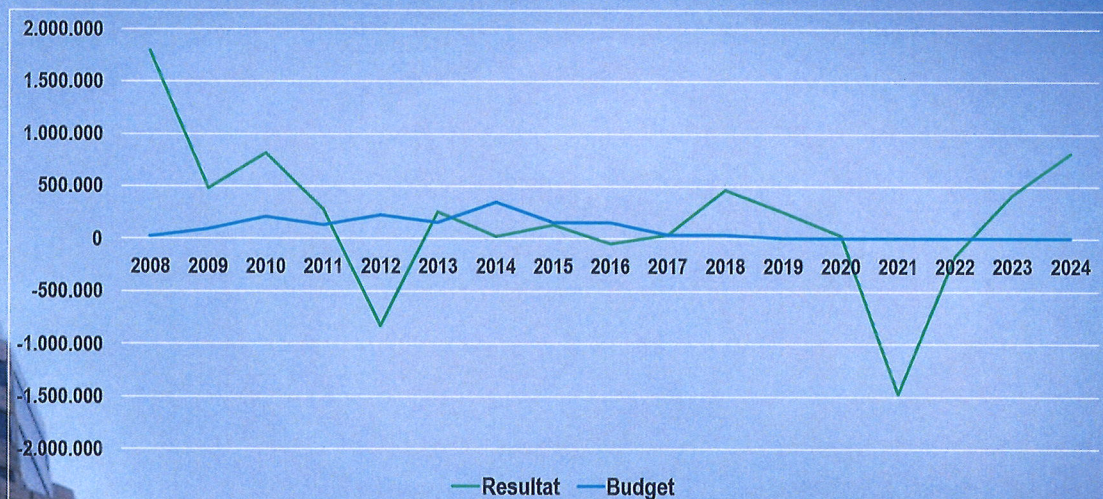
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Overskudsfordeling 814 t.kr. 2024



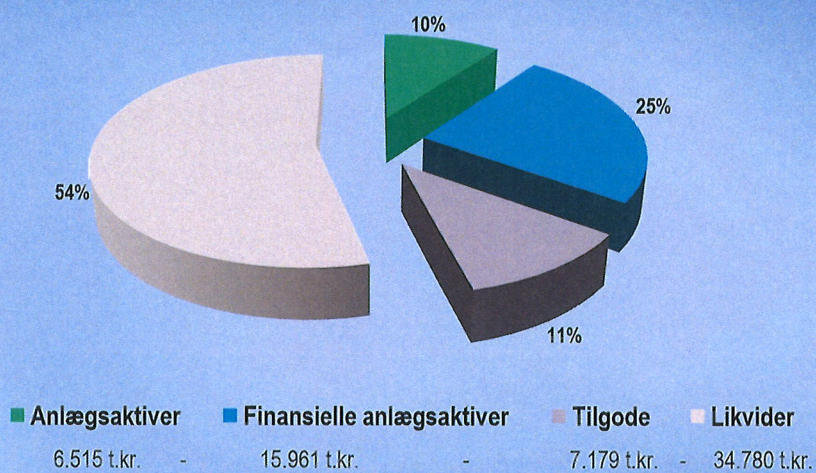
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Overskud/underskud



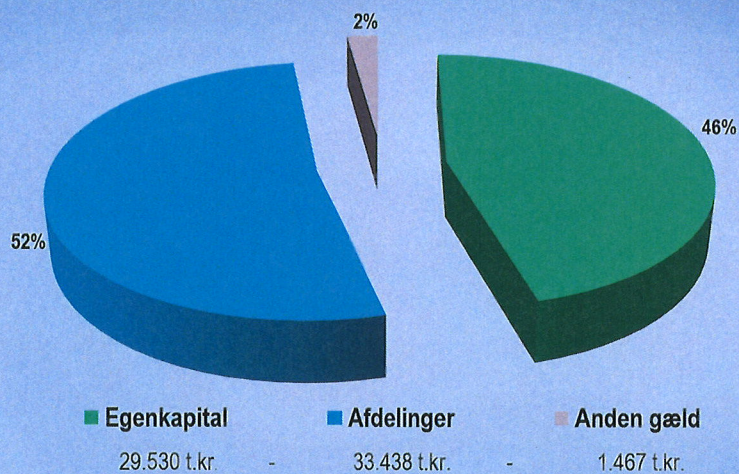
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Aktiver pr. 31/12 2024 - 64.435 t.kr.



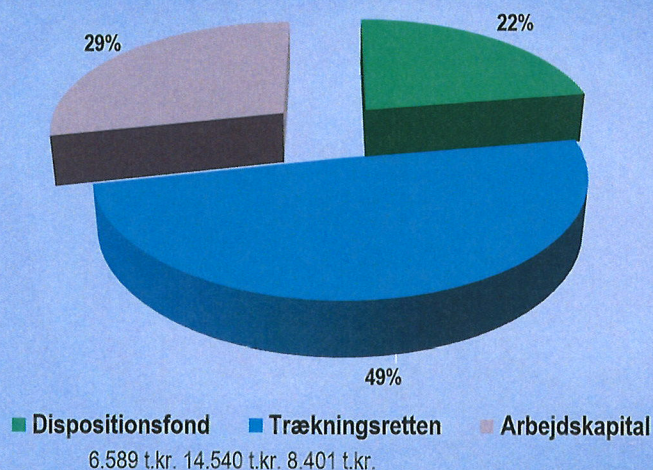
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Passiver pr. 31/12 2024 - 64.435 t.kr.



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fordeling af egenkapital pr. 31/12 2024



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

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. Renteprocenten har det ikke været muligt at Benchmarke i 2024.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidra- get ikke overstige nettoprisindekset.	Administrations- bidraget for 2024 = kr. 5.563. Administrations- bidraget for 2019 + indeks frem til 2024 udgør kr. 5.336.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset, så målsætningen er ikke opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
Administrations- bidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrations- bidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrations- bidraget for 2024 – betalt af afdelinger = 5.540,- . Administrations- bidraget for 2019 – betalt af afdelinger + indeks frem til 2024 udgør kr. 5.662.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er mindre end nettoprisindekset, hvorved målsætningen er opfyldt.

Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 334 genudlejninger, hvoraf 305 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.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
Overskridelse af fraflytnings- opgørelse med mere en 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytnings- opgørelserne overskrideres med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 334 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytnings- opgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 5 tilfælde, svarende til 1,5 %.	Målsætningen er opfyldt.

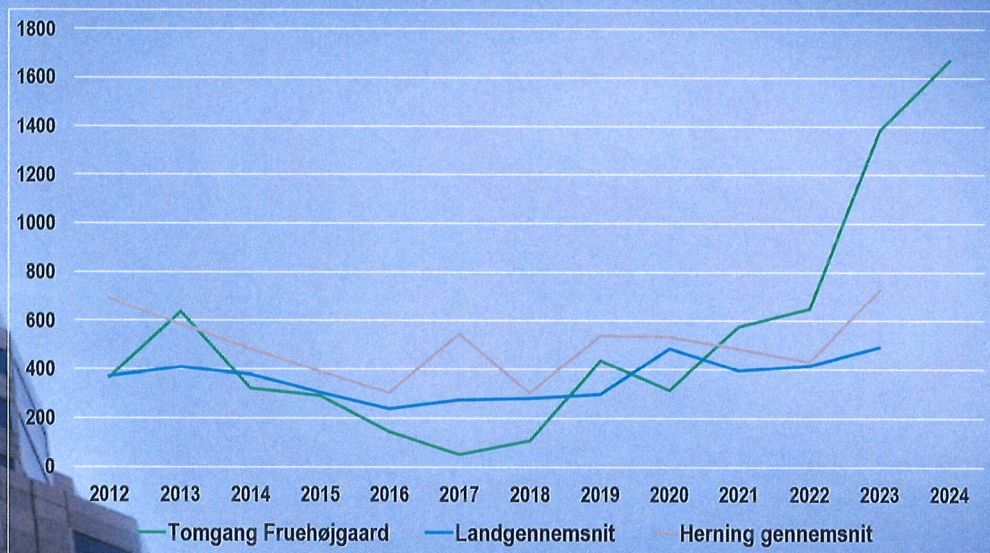
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2024	Administrationens vurdering
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisiko 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.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Udvikling i udgiften til tomgang pr. bolig



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Boligselskabets årsregnskab 2024

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed uden byggesagshonorar – kr. 5.547,-
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed med byggesagshonorar – kr. 5.166,-

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2024

Afd. Fruehøj: Underskud kr. 5.624.510

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 757

Afd. Brændgårdsparken: Overskud kr. 644.989

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 732

Afd. Vævergården: Overskud kr. 65.405

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 859

Afd. Børglumparken: Underskud kr. 33.246

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 870

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2024

Afd. Storgaarden: Overskud kr. 48.100

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 865

Afd. Aaparken: Overskud kr. 70.970

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 915

Afd. Hammerthor: Underskud kr. 2.012

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 900

Afd. Hyvildhus: Overskud kr. 90.995

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 883

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2024

Afd. Rådhusstrædet: Overskud kr. 19.599

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 906

Afd. Strikkeriet: Overskud kr. 14.477

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 920

Afd. North Camp: Overskud kr. 317.859

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 981

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Afdelingernes årsregnskaber 2024

Afd. Birk Campus: Underskud kr. 70.970

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 1.002

Afd. Dalgasparken: Underskud kr. 16.572

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 921

Afd. Frisenborgparken: Underskud 49.578

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 1.015

Afd. Klosterparken: Underskud kr. 9.604

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 935

Boligselskabet
Fruehøjgaard

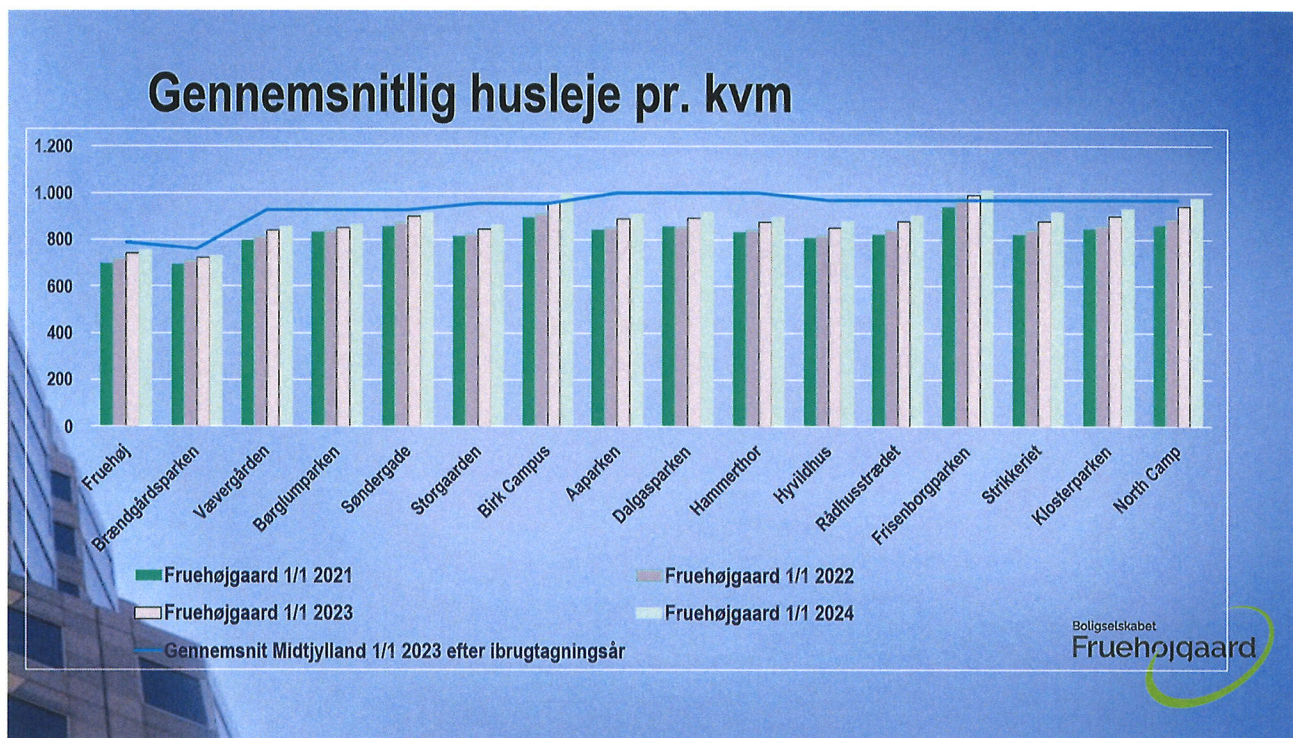


Afdelingernes årsregnskaber 2024

Afd. Søndergade: Overskud kr. 55.068

- Husleje pr. kvm i 2024 kr. 917

Boligselskabet
Fruehøjgaard



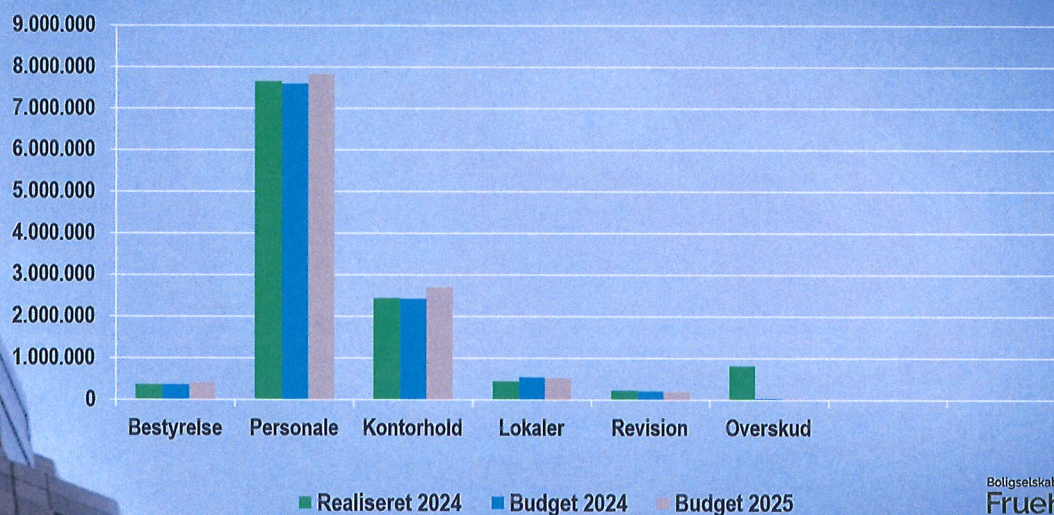
Boligselskabets årsregnskab 2024

- Revisionsprotokol

"Revisionen har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2024 for selskabet og afdelingerne, og forsynet dem med en påtegning uden forbehold og omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".

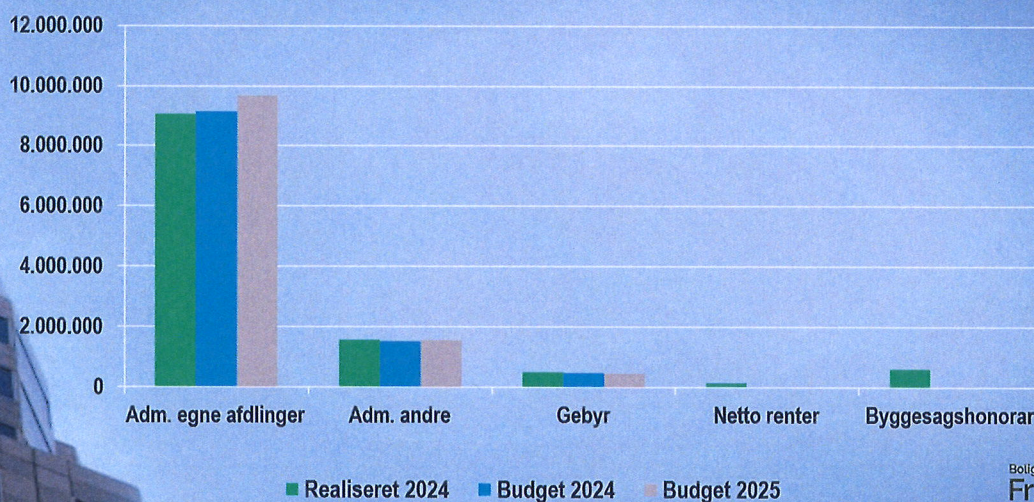
Boligselskabet
Fruehøjgaard

Udgifter budget 2025



Boligselskabet
Fruehøjgaard

Indtægter budget 2025



Boligselskabet
Fruehøjgaard