

Bestyrelsesmøde nr. 172

Onsdag den 6. maj 2026

Klokken 17.00 – 18.50

Mødested: Gildesalen, Aaparken 4, Herning

Deltagere:	Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
	Christoffer Bøeg-Jensen	Organisationsbestyrelsen
	Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
	Henning Nielsen	Organisationsbestyrelsen
	Karsten Nielsen	Organisationsbestyrelsen
	Klaus Orla Thierry Andersen	Organisationsbestyrelsen
	Lone Olesen	Organisationsbestyrelsen
	Ole Kildevang Kristensen	Organisationsbestyrelsen
	Aage Kvols	Organisationsbestyrelsen
	René Skau Björnsson	Direktør
	Hanne Skov	Regnskabschef
	Lene Merrild	Sekretær

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

REFERAT:

1. Godkendelse af referater

Bestyrelsesmøde nr. 170: 24/2 2026

Bestyrelsesmøde nr. 171: 16/4 2026

Organisationsbestyrelsen godkender begge referater uden bemærkninger.

2. Orientering om byggeri, administration og drift

René Skau Björnsson orienterer:

Byggeprojekt – Tinggården, Herning

Der har været udfordringer med Tinglysning retten i forbindelse med repræsentantskabets bemyndigelse til pantsætning af afdelingernes ejendomme. Årsagen er, at organisationsbestyrelsen også formelt skal godkende og tiltræde repræsentantskabets bemyndigelse. For at få denne godkendelse på plads er der derfor indkaldt til et ekstraordinært møde i dag.

Etape 2, som omfatter 30 nye boliger, forventes at modtage byggetilladelse fra Herning Kommune på fredag.

Der afholdes byggemøde/workshop den 11. maj, hvor projektet gennemgås. Der forventes ikke væsentlige ændringer i projektet.

Renovering af småhusene på Fruehøjvej

Renoveringsarbejdet er godt i gang. Projektet forventes at resultere i velfungerende og tidssvarende mindre boliger. Aflevering er planlagt til uge 36.

Muligt byggeprojekt – Nygade 102, Ikast

Projektet er principgodkendt af byrådet den 2. februar 2026 og gennemføres som et 100 % alment byggeri, idet der er tale om et byfornyelsesprojekt.

Projektet omfatter opførelse af 24 boliger i tæt/lav bebyggelse.

Ifølge Realkredit Danmarks analyser er der fortsat et dokumenteret behov for nye, attraktive boliger – særligt rækkehuse – målrettet seniorer, som fraflytter ejerboliger til mindre, men fortsat attraktive lejeboliger. Denne bevægelse skaber samtidig et naturligt boligflow, hvor yngre familier og børnefamilier kan overtage de større boliger.

I Fruehøjgaard vurderes mulige byggeprojekter fra sag til sag.

Tomgangsboliger

Antallet af tomgangsboliger er faldet sammenlignet med samme tidspunkt sidste år. I Bøgens Kvarteret i Ikast er der fortsat 6 ledige boliger. Det drejer sig udelukkende om de store 4-rums boliger, hvor kun 10 ud af i alt 16 aktuelt er udlejet.

Ungdomsboligerne udgør fortsat en væsentlig andel af de samlede tomgangsboliger.

Afd. Birk Campus

Der er planlagt et møde med Landsbyggefonden for at afklare, hvilke tiltag fonden kan understøtte. De 48 boliger i nr. 95 (glashuset) har et betydeligt renoveringsbehov.

Afd. Brændgårdsparken

BUC Ungeklubben er lukket. Plads Til Forskel foreslår et evt. samarbejde med Ung Herning om et nyt tilbud.

Boligfy

Boligfy er nu gået i luften. I forbindelse med udsendelse af meddelelser opstod der desværre en teknisk fejl, som medførte, at beboere modtog beskeder gentagne gange. Det er naturligvis ærgerligt, men vi håndterer situationen bedst muligt. Systemet er endnu ikke færdigudviklet, hvilket vi havde forventet, at det var.

BL's 6. kreds – repræsentantskab

René Skau Björnsson er blevet valgt ind i repræsentantskabet.

Midtjysk Lederforum og Herning Erhvervsråd

René Skau Björnsson er indtrådt som boligselskabets repræsentant som led i det strategiske netværksarbejde.

3. Tilskud fra arbejdskapitalen til opførelse af 90120 Bøgens Kvarteret

Sagsfremstilling

Som udgangspunkt skal dispositionsfonden dække merudgifter, når et byggeri bliver dyrere end forudsat. Opførelsen af Bøgens Kvarteret er blevet dyrere end forventet, primært som følge af, at boligerne ikke blev udlejet i det forventede tempo.

Afdelingen har selv mulighed for at finansiere 400.000 kr. af merudgiften gennem ydelsesfrihed i første kvartal efter hjemtagelse af lån.

Økonomi

Der ydes et tilskud på 839.682 kr. fra arbejdskapitalen, hvilket indebærer, at dispositionsfonden ikke belastes.

Indstilling

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at der ydes et tilskud på 839.682 kr. fra arbejdskapitalen til Afd. Bøgens Kvarteret.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

4. Godkendelse af konvertering af bidrag til arbejdskapital til administrationsbidrag

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at budgetteret bidrag til arbejdskapital i 2026 konverteres til administrationsbidrag iht. bilag.

Organisationen godkender indstillingen.

5. Godkendelse af overførsel fra arbejdskapital til dispositionsfonden**Sagsfremstilling**

For at styrke boligselskabets dispositionsfond og sikre mulighed for at håndtere tomgang i de kommende år foreslås det, at der overføres 1,2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

Formålet er at sikre, at dispositionsfonden har tilstrækkelige midler til at dække eventuel tomgang.

Indstilling

Forretningsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender overførslen af 1,2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til boligselskabets dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

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

- **Årsregnskab 2025 for boligorganisationen**

Administrationen indstiller udkast til selskabets årsregnskab for 2025 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet for 2025.

- **Årsregnskab 2025 for afdelinger**

Administrationen indstiller udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2025 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber for 2025.

- **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2025**

Administrationen gennemgår revisionens udkast til revisionsprotokollat for årsregnskabet 2025.

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til årsregnskabet til efterretning.

7. Status på arbejdet med helhedsplanen *Plads Til Forskel*

René Skau Björnsson orienterede om det ene møde, han har deltaget i siden sin ansættelse. I arbejdet med *Plads Til Forskel* er der et ønske om at indgå et samarbejde med Ung Herning.

8. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

a) Vurdering af resultater og opfølgning på årets fokuspunkter.

Forretningsudvalget indstiller administrationens vurdering til organisationsbestyrelsens efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager administrationens vurderinger til efterretning.

Beskrivelse af resultater for 2025

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	Boligselskabets kriterium for 2025 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på 2,46. Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på 2,67. Afdelingerne har fået 2,01 % i forretning af deres indestående.	Kurstab/gevinst i 2025 er større end Benchmarking, hvorved målsætningen er opfyldt.
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrationsbidraget for 2025 = kr. 6.352-. Administrationsbidraget for 2019 + indeksering frem til 2025 udgør kr. 5.438, -	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 2025 (betalt af afdelinger) = kr. 5.804 -. Administrationsbidraget for 2019 (betalt af afdelinger) + indeksering frem til 2024 udgør kr. 5.770, -.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er større end nettoprisindekset, hvorved målsætningen er ikke opfyldt.
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 340 genudlejninger, hvoraf 301 af genudlejningerne er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage, svarende til 89 %.	Med 89 % af genudlejningerne igangsat inden for 7 arbejdsdage er målsætningen ikke fuldt opfyldt.



			Forklaring: 10 boliger i afdeling Søndergade har måttet afvente færdiggørelse af renoveringsarbejdet, før de kunne fremvises, hvilket har haft betydning for målopfyldelsen.
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 340 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelsen med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 3 tilfælde, svarende til 0,88 %.	Målsætningen er opfyldt.
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inklusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 825, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.184, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 1.028, - 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 %.	75,2 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt
Tilfredshedsundersøgelse for nye lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	84,3 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt
Husleje pr. m ² efter ibrugtagningssår	Huslejen skal ligge på eller under gennemsnittet for Region Midtjylland	Gennemsnitlig husleje pr. 1/1 2025 = kr. 841,- pr. m ²	15 ud af 17 afdelinger ligger under gennemsnittet for region Midtjylland. Gennemsnittet for Fruehøjgaard ligger under gennemsnittet for region Midtjylland.

Parkafdelingen hjemtagelse af opgaver fra Fruehøj og Brændgårdsparken	Hjemtagelsen skal medføre en effektivisering på mindst 5 %, målt over en fireårig periode, fra 2024	Besparelse i 2024 er 42 % og i 2025 12%. Gennemsnittet er 27 %	Målsætningen er på nuværende tidspunkt opfyldt
---	---	---	--

b) Stillingtagen til revisors bemærkninger og anbefalinger

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

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til årsregnskabet til efterretning.

9. Eventuelt

Under punktet drøfter organisationsbestyrelsen forberedelserne til det kommende repræsentantskabsmøde den 20. maj.

Referat: Lene Merrild

Formand:

