



22



ÅRSberetning

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Bestyrelsens beretning

Af Bodil Sønderkjær
Formand



2022 har været et udfordrende år i vores lille boligselskab. Udover pandemi, krig, høj inflation og stigende energipriser, har vi også været ramt af medarbejderudskiftning, voldgiftssag og byggerier, der gik i vasken. Men vi tror på, at udfordringer er med til at gøre os bedre, og selvom det ikke har været nemt, så har alle i organisationen været indstillet på og taget ansvar for, at vi som organisation kunne komme igennem en vanskelig tid. Det er vi i bestyrelsen taknemmelige for.

MEDARBEJDERE OG LEDELSE

Vi har per 1. marts fået en ny direktør, Jens Laier, som kommer med mange års erfaring inden for ledelse, strategi og god kundeservice. Jens er allerede faldet godt til i boligselskabet.

Vi måtte i efteråret stoppe samarbejdet med den direktør, vi havde ansat i juni sidste år. Beslutningen om at opsigte samarbejdet i prøvetiden blev truffet af en enig organisationsbestyrelse på et bestyrelsesmøde i september efter en erkendelse af, at partnerskabet ikke fungerede.

Kort efter måtte vi afskedige den nye driftschef, idet samarbejdet var præget af væsentlige mangler. I den mellemliggende tid har flere af vores medarbejdere samarbejdet om at løfte de opgaver, som ellers ville tilfalde driftschefen. I april 2023 har vi søgt en ny driftschef, som vi håber at have ansat inden sommer.

Regnskabschef Hanne Skov sagde ja til at blive konstitueret direktør og har i en lang periode haft ansvar for ledelsen af selskabet, samtidig med at hun har varetaget sin stilling som økonomichef og løst opgaver, som en driftschef skulle have løst.

Nu kigger vi fremad, og organisationen skal finde fodfæste igen efter en turbulent tid. Der skal være fokus på medarbejdertrivsel og -udvikling, da det fortsat er vigtigt for os, at medarbejdernes kompetencer udnyttes, styrkes og udvikles.

BYGGERI

De stigende priser og den høje inflation har haft en indvirkning på almene renoveringer og byggerier – ikke mindst hos os. Inflationen har blandt andet betydet, at vi måtte opgive to af vores planlagte byggerier. Det er selvfølgelig noget, der forplanter sig i vores økonomi, og derfor kigger vi også på en bedre måde at håndtere sådanne situationer i fremtiden.

Vi var klar til at skulle bygge 24 boliger i Gødstrup, men

licitationsresultatet blev 25 % for dyrt. Af den grund sprang udviklingselskabet Calum fra, og byggeriet bliver ikke realiseret. Derudover måtte vi omtrent samtidigt opgive projektet med 54 ungdomsboliger i Dalgasgade, fordi budgettet var alt for højt. Set i bakspejlet, var det nok held i uheld, for i øjeblikket står en del af vores egne og andre studieboliger tomme, så vi ville sandsynligvis være kommet i konkurrence med os selv, og det er jo ikke en ønskværdig situation.

Heldigvis er der andre byggerier i støbeskeen. Til sommer går vi i gang med et stort projekt på Toftvænget i Ikast, hvor vi skal bygge 64 familieboliger, og den 2. maj skal et andet byggeprojekt på Tingvej i Herning behandles i byrådet. Her er der tale om 39 boliger, som vi skal bygge sammen med Rema 1000.

RENOVERING

I efteråret gik vi i gang med at renovere facaderne på passivhusene i Birk. Renoveringen er gået helt efter planen og er netop afsluttet. Studenterhuset skal også have ny facade, og projektet er sendt i udbud.

Bygningerne på Søndergade har længe trængt til en renovering, og vi har igennem en årrække arbejdet på at gøre noget. Der blev lavet en stor helhedsplan for afdelingen, som desværre indeholdt langt mere, end hvad Landsbyggefonden vil være med til. I stedet er der nu åbnet en driftsstøttesag, hvor man kun laver de ting, som vedligeholdelsesmæssigt trænger, og hvor der så bliver givet tilskud til at nedsætte huslejen over en periode.

VOLDGIFTSSAG

En anden sag, som har fyldt en del i år, er en voldgiftssag, som udsprang af renoveringen på Fruehøj. En voldgift er en indgået aftale mellem parter i en tvist om at lade en sagkyndig afgøre tvisten. Sagen blev glædeligvis afsluttet, idet vi i stedet valgte at indgå et forlig i august 2022. Voldgiftssagen vil medføre en overskridelse af budgettet for renoveringen. Overskridelsen er godkendt af Landsbyggefonden, og der er i boligselskabet gjort en indsats for, at det kun i ubetydelig grad vil påvirke beboernes husleje.

BOLIGSOCIALE TILTAG

Den nuværende boligsociale helhedsplan Plads Til Forskel har været i gang i 1½ år, og der er 2½ år tilbage. I Brændgårdsområdet dækker helhedsplanen fem almene boligafdelinger, hvoraf Fruehøj og Brændgårdsparken

er to af dem. Helhedsplanen omfatter beskæftigelse, uddannelse, børn og familier, kriminalitetsforebyggelse samt medborgerskab og sammenhængskraft. Plads Til Forskel har på alle målepunkter haft fremgang, bortset fra kriminalitet, og igennem det første år har der været 1320 mennesker forbi deres kontor på Fruehøjvej 33. Landsbyggefonden er godt tilfredse. I bestyrelsen er vi også optagede af at få lavet en langsigtet plan for, hvad vi gør, hvis Landsbyggefonden vælger ikke at finansiere en ny helhedsplan, når de 4 år er gået. Det er noget, vi vil have stor fokus på i den kommende tid.

TEMAMØDER

Boligselskabet har også i år afholdt temamøder, og det bakker vi op om i bestyrelsen. Temamøderne tjener flere formål. De er blandt andet med til at skabe større viden, forståelse og tolerance og bidrager til, at tabuer og fordomme brydes ved at sætte fokus på relevante temaer. Derudover er temamøderne med til at styrke fællesskaber i og på tværs af afdelinger. Det er vigtigt, og vi håber, at der er opbakning til at kunne fortsætte møderne i fremtiden.

STYRKE BEBOERDEMOKRATIET

Beboerdemokratiet er grundstenen i almene boligorganisationer. Sådan har det lydt igennem alle årene. Men beboerdemokratiet er også en støvet størrelse, og det er ikke altid nemt at rekruttere folk. Derfor har vi nu besluttet at prøve noget nyt og forsøge at gøre valget lidt bredere ved aktivt at opfordre flere til at melde sig. Kampvalg er jo demokrati, og det er vigtigt, at vi får flere til at interessere sig og engagere sig.

Det er også baggrunden for, at vi planlægger at afholde en stor temadag, hvor vi inviterer alle bestyrelser og medarbejdere, så vi sammen kan få formuleret en retning og starte et samarbejde, hvor vi alle bevæger os den samme vej mod et fælles formål og med en positiv fortælling, som kan være med til at styrke boligselskabet både som arbejdsplads og som bopæl. Vi håber i bestyrelsen, at det også vil gøre, at flere får lyst til bestyrelsesarbejde og til at engagere sig som frivillig i den afdeling, de bor i. Vi har planer om at afholde temadagen til næste år.

FRIVILLIGHJÆLPERNE

Siden 2018 har Boligselskabet Fruehøjgaard arbejdet med at udvikle, organisere og lede frivilligt arbejde i form af FrivilligHjælperne. Nu er støtten fra Trygfonden udløbet, og vi går en tid i møde, hvor der skal spares på mange kommunale tilbud samtidig med, at vi oplever, at flere og flere har brug for hjælp. Derfor har organisationsbestyrelsen på et møde i januar besluttet, at projektet overgår til drift i boligselskabet per 1. marts 2023.

De frivillige tilbyder hjælp, der minder om den, som mange kan få af venner og familie, altså ikke den hjælp, man kan få ved vores servicefolk eller ved hjemmeplejen. Projektet skal fortsat udvikles og justeres efter beboernes behov, problemstillinger og ønsker, og om et år vil vi evaluere det igen.

BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed står højt på dagsordenen i vores lille boligselskab. Der arbejdes med både økonomisk, social og grøn bæredygtighed i driften og i administrationen. Vi tager et socialt ansvar, vi tænker i digitalisering, biodiversitet og reducere af vores CO₂-udledning, men der er stadig et stykke vej at gå, før vi kan kalde os bæredygtige. Det er en proces, og vi er trukket i arbejdstøjet. Målet er en strategi og en handlingsplan, så bæredygtighed på sigt kan blive en mere integreret del af organisationen.

FREMTIDEN

Vi er sat i verden for at sikre boliger til alle ved at opføre, modernisere og drifte almene boliger. Men visionen rækker ud over det. For hvis vi vil skabe de bedste hjem til mennesker med øje for økonomiske, miljømæssige og sociale forhold, så skal vi som organisation blive ved med at stille høje krav til os selv - og til andre. Vi skal opstille og kommunikere klare mål for det, vi ønsker at opnå, og vi skal definere vores forventninger til medarbejdere, frivillige, bestyrelser og samarbejdspartnere om, hvad der forventes af dem for at opnå målene, så vi også i fremtiden kan tilbyde de bedste hjem til mennesker.

ORGANISATIONSBESTYRELSEN 2022-2023



Bodil Sønderkjær
Formand



Bjarne Krog



Harly Jørgensen



Klaus O. T.
Andersen



Lisbet R.
Sørensen



Lotte Jensen



Marianne
Andreassen



Ole K.
Kristensen



Peter Madsen

ÅRETS AKTIVITETER - AFDELINGERNE

Glimt af året, der gik I AFDELINGERNE

Beboernes engagement er med til at skabe levende boligområder og godt naboskab.

Liv i Brændgårdsparken

I Brændgårdsparken er der liv i Multihuset, fortæller formand Karsten Nielsen. Der er flere faste arrangementer som fællesspisninger, kaffehygge og banko. – Vi havde også en kanon sommerfest, og så har vi haft et par temamøder om sund mad med kokken Uffe. Karsten fortæller også, at der er kommet en kreaklub i den gamle gildesal, hvor folk kan komme og sysle med deres hobby i fællesskab med andre, og så er der Brændgård Unge Club, hvor unge kan komme og hygge hver onsdag. Afdelingen arbejder på at få sat videoovervågning op på p-pladsen, at få robotplæneklippere i hele området samt at få etableret energibesparende lys i kældrene.



Blomsterhave i Klosterparken

Miniklosteret i Klosterparken bliver ofte brugt. – Der er altid "fredags-samling" kl. 16, fortæller formand, Bodil Sønderkjær. – Og så var vi samlet til Sankt Hans og til "første spadestik" i vores nye blomsterhave, som er støttet af Nordea-fonden og som indvies i maj.



Fællesskabet i Dalgsparken

I juli blev der indkøbt en stor kulgrill til afdelingens tagterrasse. Den blev indviet i juli måned, hvor 22 beboere havde en hyggelig aften. Derudover har beboerne traditionen tro mødtes til gløgg og æbleskiver i december og til vinsmagning i februar. Formanden, Ole Kildevang Kristensen, fortæller ydermere, at de har fået to nye frivillige elevatorfolk. Der er i alt fire frivillige, som beboerne kan ringe til, hvis en elevator pludselig går i stå, og det kan spare afdelingen for både tid og penge til en tekniker.



Storgårdens nytårsfest

Formanden beretter om, at det går stille og roligt i Storgården. De afholdte deres årlige nytårsfest i Aaparkens festlokaler, hvor de havde en rigtig dejlig dag med flot tilslutning fra afdelingens beboere. Menuen bestod af 6 retter, som deres dygtige kok "Bjørn" lavede.



Flere fællesarrangementer i år på Fruehøj

På Fruehøj har bestyrelsen haft mange arrangementer i år, bl.a. en bustur til Tyskland, banko og juletræsfest, hvor en festlig julemand uddelte slikposer til børnene, mens forældrene kunne nyde et glas gløgg med æbleskiver. Derudover har de haft et arrangement med fremvisning af afdelingens gæsteværelse, fællesspisning med tema om affaldssortering, bowling, indvielse af et nyt grønt område samt et hjerte-starterkursus. De har også planer om en ny legeplads.



De unge i Birk er med på den grønne bølge

I Birk Campus har de unge også haft travlt. De har haft møder og været med til at samle et fitness- og et udendørs-råd, fortæller Lisa Dalgas fra afdelingsbestyrelsen. I efteråret afholdte frivillige i Birk en workshop, og på baggrund af de ideer, der kom frem, har de indsendt en ansøgning til Nordea-fonden i samarbejde med boligselskabets udviklingskonsulent. Her i foråret modtog de så tilsagn om støtte fra Nordea-fonden. Projektet skal omdanne 21.000 kvm jord med mere natur og flere udendørs faciliteter, som blandt andet skal skabe rum for nye fællesskaber.



Udpluk fra året, der gik I BOLIGSELSKABET



Forankring af FrivilligHjælperne i boligselskabet

Det er ikke alle, der har venner, familie eller andre, som kan træde til, når der er brug for en hjælpende hånd til fx at hænge en lampe, et gardin eller en hylde op, eller til at ledsage én til møder, aftaler eller til noget helt tredje. Nogle gange kan man bare have brug for hjælp. Siden 2018 har Boligselskabet Fruehøjgaard arbejdet med at udvikle, organisere og lede frivilligt arbejde i form af FrivilligHjælperne, som før hed de "Frivillige Sociale Viceværter". Men nu er støtten fra Trygfonden udløbet, og organisationsbestyrelsen har på et møde i januar besluttet at afsætte midler for, at projektet kan fortsætte i boligselskabet. Projektet vil løbende blive udviklet og justeret efter beboernes behov, problemstillinger og ønsker, og til næste år vil bestyrelsen evaluere projektet igen.



Grøn Cirkulær Omstilling

Boligselskabet fik i 2022 EU-midler igennem programmet "Grøn Cirkulær Omstilling", der hjælper virksomheder med at udvikle deres forretning i en mere bæredygtig og cirkulær retning. Herigennem fik vi støtte til konsulentbistand, der hjalp os med at dykke dybere ned i tre udvalgte emner, herunder el-bilisme, optimering af ventilationsanlæg samt større indsigt om forbrug på fællesarealer og valg af mere bæredygtige byggematerialer. Desuden har vi arbejdet på at blive en del af et strategiforløb for almene boligorganisationer gennem FSC HOME for the future, der til efteråret 2023 skal hjælpe os med at udarbejde en bæredygtighedsstrategi blandt andet med udgangspunkt i resultaterne fra de workshops, der blev afholdt i 2021 og 2022 med beboere og medarbejdere.



Fortsat administration af Hernings kommunale boliger

Boligselskabet Fruehøjgaard har administreret Herning Kommunes pleje- og ældreboliger i 12 år, og det samarbejde fortsætter. De kommunale boliger er lejligheder med indskud ligesom enhver anden lejebolig, hvor boligselskabet står for istandsættelse og vedligehold af den del, som beboerne betaler til, fx maling af skure og gangarealer samt rensning af tage, mens Herning kommune og Herning Kommunale Ejendomme selv tager sig af drift og vedligehold af bygninger. Desuden laver boligselskabet langtidsbudgetter, regnskaber, beboermøder og markvandring samt syner og istandsætter lejligheder. Boligselskabet syner 250 kommunale boliger om året. Alt dette foregår i tæt samarbejde med Herning Kommunale Ejendomme og Herning Kommune.



Energiforbrug

Energikrisen og de høje priser har været en udfordring for mange, og nok især dem, der i forvejen er økonomisk pressede. Derfor har vi i boligselskabet i år haft ekstra fokus på, hvordan vi for eksempel med oplysning kunne hjælpe vores beboere til at spare på energien. Vi har blandt andet haft to temamøder, der handlede om sparetips til hverdagen, både i forhold til energi, men også i forhold til husholdning og budget.



Byggeprojekter i støbeskeen

Ikast-Brande Kommune har givet tilsagn om støtte til 64 familieboliger på Toftevænget i Ikast. Det er det ene af to byggeprojekter, som Boligselskabet Fruehøjgaard har arbejdet på at realisere.



Boligselskabet Fruehøjgaard skal bygge 64 boliger fordelt på 4 bygninger med hver 4 etager. Budgettet er på 131,5 millioner, kommunen har godkendt skema A, og projektet sendes i udbud i april måned.

Projektet har været længe undervejs, men nu ser det endelig ud til at blive en realitet. Det er Byggefirmaet Knudsgaard, som skal udføre opgaven i en delegeret bygherremodel, hvor de opfører 26 private boliger ved siden af.

Projektet er navngivet Toftevænget, og det 15.750 kvadratmeter store område ligger placeret på fire eksisterende matrikler i et tidligere erhvervsområde, omkranset af et ældre boligkvarter. De eksisterende erhvervsbygninger skal rives ned.

Derfor er det også et krav, at det nye byggeri harmonerer med omgivelserne, samtidig med at de grønne områder inviterer til ophold og er attraktive for både børn og voksne.

Boligerne vil variere i rum og størrelse. De vil være fra 63 til 94 kvadratmeter eksklusiv fællesarealer, og der vil være både 2-, 3- og 4-rums boliger. Samtlige boliger vil få altaner, og der vil også blive bygget et fælleshus på 200 kvadratmeter i afdelingen.

Arkitekten på byggeprojektet er Andreas Ravn og ingeniør er Viborg Ingeniørerne.



Af Andreas Ravn

Nybyggeri på Tingvej i Herning.

På Tingvej i Herning skal boligselskabet bygge 39 boliger sammen med Rema 1000. Budgettet lyder på 67 millioner, og skema A behandles i Byrådet den 2. maj 2023. Der er også her tale om almindelige familieboliger, og arkitekten bliver Krabbe og Vang.

Grønnere drift i boligselskabet

I en årrække har boligselskabet arbejdet på at gøre driften mere klimavenlig og få mere natur ind i boligområderne. Nu har den grønne bølge bredt sig, og flere afdelinger har fulgt trop.

Tekst i samarbejde med Sara Terp Uhre

I Boligselskabet Fruehøjgaard arbejder vi kontinuerligt på at gøre driften mere klimavenlig. Over en årrække har vi blandt andet løbende udskiftet til mere energibesparende belysning, hårde hvidevarer og VVS i alle afdelinger samt optimeret vores indkøbspolitik og lagerføring.

I afdelingernes fællesområder forbruger vi omkring 1,7 millioner kWh om året. Siden januar 2020 har vi købt grøn strøm til at dække dette forbrug. Desuden har vi næsten helt erstattet benzindrevne og dieseldrevne værktøjer og redskaber med eldrevne alternativer, som oplades med grøn strøm. Der er også kommet robotklippere på næsten alle grønne arealer efterhånden, så forbruget af benzin til græsklipning er meget begrænset i forhold til for ganske få år siden.

MERE PLADS TIL NATUREN I BOLIGOMRÅDERNE

I løbet af de seneste år er beboernes interesse for natur og biodiversitet vokset, og vi er i boligselskabet så småt begyndt at omstille driften af udearealerne til at skabe mere plads til naturen. Vi har fået et nyt syn på de grønne områder, og det er blevet tydeligt, at der er flere steder, hvor det er driftsmæssigt fordelagtigt at omlægge til mere vild natur. Vi kan spare på den ugentlige drift og bruge pengene på anlæg og halvårlig pasning, fx slåning i efteråret og gensåning i foråret. I alle afdelinger er der områder, der kræver mere pasning, eller hvor der ikke kan bruges motoriserede maskiner. Her er det oplagt at starte en dialog med bestyrelserne og beboerne om omlægning.

Vild natur adskiller sig markant fra de trimmede og ensartede udearealer, som beboerne er vant til. Det er derfor vigtigt, at omlægningen sker i en proces, hvor bestyrelserne og beboerne er med. De skal inddrages og kunne se meningen i det, og helst være initiativtagere.

Boligselskabets strategi er at inspirere og informere samt støtte op om beboernes initiativer og ideer. De gode eksempler skal inspirere andre afdelinger og være med til at få den grønne bølge til at rulle videre.

FLERE AFDELINGER FØLGER NU TROP

Vi har allerede flere eksempler på afdelinger, som har anlagt blomster og vild natur, og flere følger trop. Senest har Afdeling Fruehøj fået et staudebed, Afdeling Klosterparken har med støtte fra Nordea-fonden anlagt en blomsterhave, som i maj holder indvielse for alle beboere i boligselskabet. Ligeledes skal 21.000 kvadratmeter græs i Afdeling Birk Campus omdannes og skabe rammer for nye fællesskaber og mere natur, aktivitet og liv – også med støtte fra Nordea-fonden.

Vores grønne folk er dagligt i dialog med beboerne og bestyrelserne. Deres engagement og interesse for at finde løsninger og være lydhøre overfor beboernes ideer er afgørende for, om beboernes grønne engagement løftes eller slukkes. Derfor er uddannelse og inddragelse af medarbejderne i driften vigtig – de skal også kunne se meningen i omlægningen til en mere naturvenlig drift. Udover beboerne og boligselskabets parkmedarbejdere er Herning Kommune også en vigtig samarbejdspartner. I en del af vores afdelinger grænser udearealerne nemlig op til kommunale arealer, og her kan der samarbejdes om at omlægge større områder og på den måde skabe sammenhængende områder, hvor der for begge parter kan være besparelser at hente på anlæg og drift. Det er for eksempel det, der er ved at ske i Birk Campus, hvor Herning Kommune ejer arealet, mens boligselskabet har brugsret og drifter området. Det er et rent win-win samarbejde.



Beboertilfredshed

Hvert år gennemfører Boligselskabet Fruehøjgaard en tilfredshedsundersøgelse blandt tilflyttere og fraflyttere, og hvert år gøres resultaterne op, hvorefter der bliver samlet op og evalueret.

Boligselskabets succeskriterium er, at over 75 % af besvarelserne skal befinde sig indenfor svarmulighederne "Tilfreds" og "Meget tilfreds". Gør de ikke det, vil det være punkter, som boligselskabet arbejder på at forbedre. I begge undersøgelser er en overvægt af respondenterne beboere fra vores ungdomsboliger. Dette kan blandt andet skyldes, at der helt konkret er større udskiftning i ungdomsboligerne, og at de unge måske kan have lettere ved at besvare det digitale spørgeskema end de ældre. Det er også væsentligt at bemærke, at der i år har været en markant lavere deltagelse i spørgeskemaundersøgelsen, hvilket har indflydelse på, hvor repræsentativ undersøgelsen er.

BESVARELSER BLANDT FRAFLYTTERE

Ser vi samlet på besvarelserne blandt fraflyttere fra 2022, ser det desværre ud til, at den generelle tilfredshed er faldet. Der er en tilfredshedsgrad på 80 % i forhold til viceværternes arbejde og 82,23 % tilfredshed med servicen på kontoret, hvilket er lavere end sidste år men falder indenfor vores succeskriterium. Til gengæld er der sket

et væsentligt fald i tilfredsheden omkring den generelle oplevelse af at bo i lejligheden, indendørs og udendørs fællesområder, naboskab og sociale aktiviteter. Det er noget af det, som boligselskabet vil kigge nærmere på.

BESVARELSER BLANDT TILFLYTTERE

Omvendt ser det ud til, at tilfredsheden blandt tilflyttere er steget. Ser vi samlet på alle besvarelserne fra 2022, så ligger gennemsnittet på 79 %. Succeskriteriet er altså igen nået, og generelt ses det, at forholdsvis få af besvarelserne er at finde i svarmulighederne "Utilfreds" og "Meget utilfreds". Den højeste grad af tilfredshed finder vi i forhold til nøgleudlevering, lejlighedens generelle standard samt den information og service, som ydes i forbindelse med, at den nye lejer får tilbudt lejligheden, skriver lejekontrakt, overtager nøgler, og der gennemføres indflytningssyn. Der er ikke nogle steder, hvor tilfredsheden er kritisk. Dog kan det være værd at undersøge, om der kan optimeres på svarfristen i forhold til tilbud, malerarbejde og rengøring samt opfølgning på fejl- og mangelgennemgang.

Beboertilfredshed blandt nye lejere 2020, 2021 og 2022

Opsamling og vurdering af resultater vedr. tilfredshed fra spørgeskemaundersøgelse for nye lejere over år

	>75%	Godt!
	65-75%	OBS!
	<65%	Kritisk!

	2020			2021			2022		
		+			+			+	
Hvor tilfreds var du med informationen i tilbuddet, som du modtog vedrørende lejemålet?	90.34 %			91.72 %			82.86 %		
Hvor tilfreds var du med svarfristen på tilbuddet?	82.07 %			82.07 %			71.43 %		
Hvor tilfreds var du med følgebrevet til lejekontrakten?	82.76 %			86.90 %			80.00 %		
Hvor tilfreds var du med det materiale, der var fremsendt sammen med lejekontrakten?	81.38 %			79.31 %			80.00 %		
Hvor tilfreds var du med servicen i administrationen i forbindelse med tilbud, tildeling og lejekontrakt?	94.48 %			91.72 %			82.85 %		
Hvor tilfreds var du med indflytningssynet i forbindelse med din overtagelse af lejligheden?	81.38 %			75.86 %			81.43 %		
Hvor tilfreds var du med udleveringen af nøglerne til lejemålet?	95.86 %			88.97 %			88.57 %		
Hvor tilfreds var du med malerarbejdet i lejligheden?	64.14 %			57.93 %			74.29 %		
Hvor tilfreds var du med rengøringen i lejligheden?	54.48 %			61.38 %			72.85 %		
Hvor tilfreds var du med den generelle standard i lejligheden	75.86 %			72.41 %			82.86 %		
Hvor tilfreds var du med fejl- og mangelgennemgangen efter din indflytning?	74.05 %			70.80 %			79.03 %		
Hvor tilfreds var du med opfølgningen på fejl- og mangelgennemgangen?	62.76 %			60.69 %			74.28 %		
Gennemsnitlig tilfredshed	78,30 %			76,65 %			82,86 %		

Egenkontrol

Organisationsbestyrelsen følger hvert år op på forventningerne og vurderer årets resultater med fokus på at drive en forsvarlig organisation og forbedre produktivitet og effektivitet i boligselskabet.

Egenkontrol skal bidrage til at fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og være med til at sikre, at boligorganisationen indfrier lovmæssige krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Det er grunden til, at egenkontrollen indgår som en fast del af bestyrelsens årshjul. Bestyrelsen drøfter deres fokuspunkter, tager bestik af de analyser og resultater, der foreligger fra året, der er gået, og tager stilling til revisors bemærkninger og anbefalinger. Derved sikres, at boligorganisationen arbejder med at

optimere produktivitet og effektivitet, at opretholde en betryggende økonomistyring og at udvise sparsommelighed.

Da bestyrelsens arbejde med egenkontrol er relativt nyt, kan der først efter nogle år dannes et repræsentativt billede af udviklingen, og derfor har bestyrelsen, ud fra en analyse af de foreliggende resultater, besluttet at bibeholde de samme fokuspunkter og mål fra de sidste par år.

Derudover fastsættes mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

BESTYRELSENS MÅLEPUNKTER:

- ★ Kapitalforvaltning
- ★ Administrationsbidrag
- ★ Genudlejning
- ★ Fraflytningsopgørelse
- ★ Bygningsforsikring

Analyse og vurdering af målepunkter



Kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning per 15. september 2022, som betyder, at afkastet opdeles i renter og kursgevinst eller -tab. Derfor kan vi i år ikke lave den samme benchmark-sammenligning. Boligselskabets kriterium for 2022 er, at kursgevinst/-tab skal ligge over benchmark, som ligger på -5.88. Da vores ligger på -5,81, opfylder vi målsætningen. Herudover har afdelingerne i 2022 fået 0,10 % i forrentning af deres indestående.



Administrationsbidrag

Med udgangspunkt i 2019, må administrationsbidraget efter indeksering på 7,7 % maksimalt udgøre kr. 5.065. Administrationsbidraget for 2022 er faldet til kr. 4.792. Det skyldes primært, at vi i en periode ikke har haft lønudgifter til en direktør. Bestyrelsens målsætning om, at stigningen i administrationsbidraget med udgangspunkt i 2019 ikke må overstige nettoprisindekset, er dermed opnået, idet boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset.



Genudlejning

Bestyrelsens fastsatte mål om, at minimum 90 % af alle genudlejninger skal være påbegyndt inden for 7 arbejdsdage efter modtaget opsigelse, er også opfyldt. I 2022 var der i alt 417 genudlejninger, hvoraf de 397 af dem er påbegyndt rettidigt. Dermed er 95 % af alle genudlejninger påbegyndt rettidigt, og målsætningen er nået.



Fraflytningsopgørelser

Målsætningen er, at max 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 %. I 2022 er der i 5 ud af 417 flyttesager sket en overskridelse på mere end 10 %. Det svarer til 1,20 % og er dermed inden for kriteriet.



Bygningsforsikringer

Boligselskabet Fruehøjgaard betaler i gennemsnit kr. 735 per lejemålsenhed. Landsgennemsnittet ligger på kr. 1.091 og Herning Kommunes ligger på kr. 891. Dermed ligger vi fortsat langt under både landsgennemsnit og kommunens gennemsnit.

2022 i tal

Forvaltningsrevision

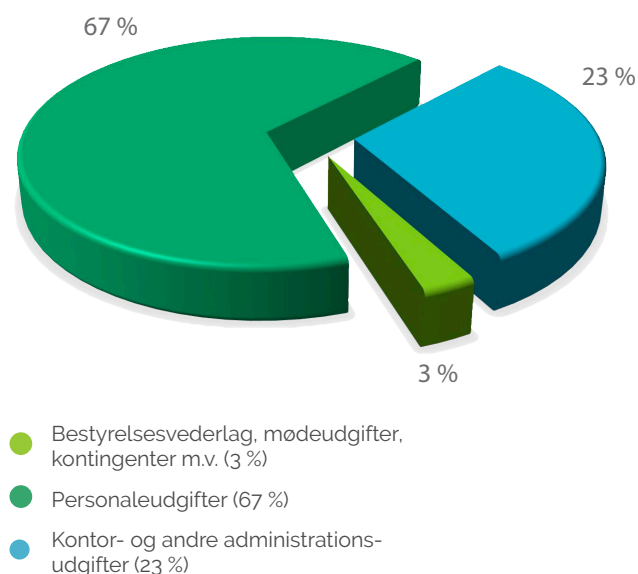
Hvert år gennemføres forvaltningsrevision af boligselskabets årsregnskab. Revisionen udføres dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. Revisionen omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet baseret

på analyser af udgifts- og indtægtsposter, beregning af nøgletal, analyse af budgetafvigelser samt realismen i budgettets forudsætninger. Revisionen konkluderer også i år, at boligorganisationen er drevet under hensyntagen til god offentlig forvaltning.

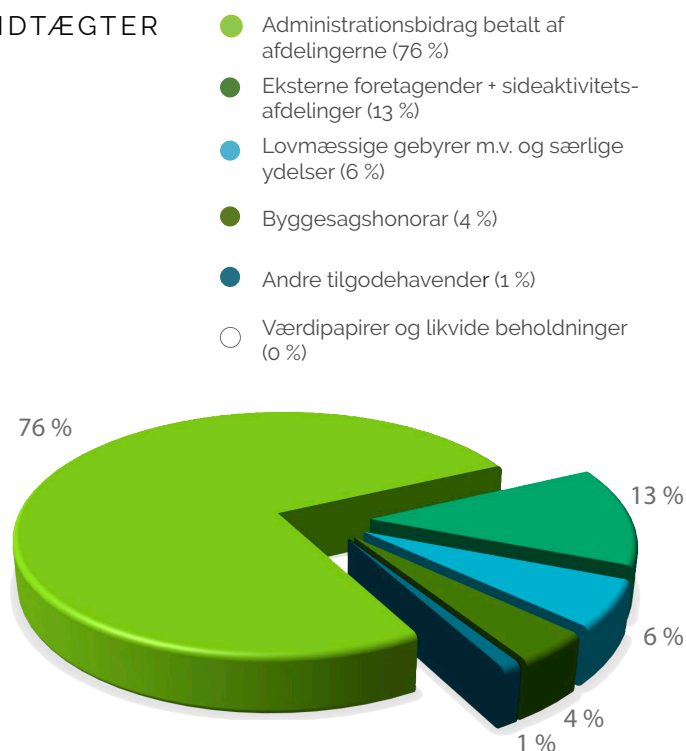
Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE	*Afrundet til hele tusinder		
	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
ORDINÆRE UDGIFTER			
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	287	331	363
Personaleudgifter	6.781	7.126	7.539
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	3.005	3.009	2.999
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	10.073	10.466	10.901
Overskud	0	4	4
Samlede udgifter i alt	10.073	10.470	10.905
ORDINÆRE INDTÆGTER			
Administrationsbidrag betalt af afdelingerne	7.629	7.356	9.051
Eksterne foretagender + sideaktivitetsafdelinger	1.292	1.235	1.375
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	591	475	475
Byggesagshonorar	394	1.400	0
SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	9.906	10.466	10.901
Renteindtægter netto	7	4	4
Underskud	160	0	0
Samlede indtægter i alt	10.073	10.470	10.905

UDGIFTER

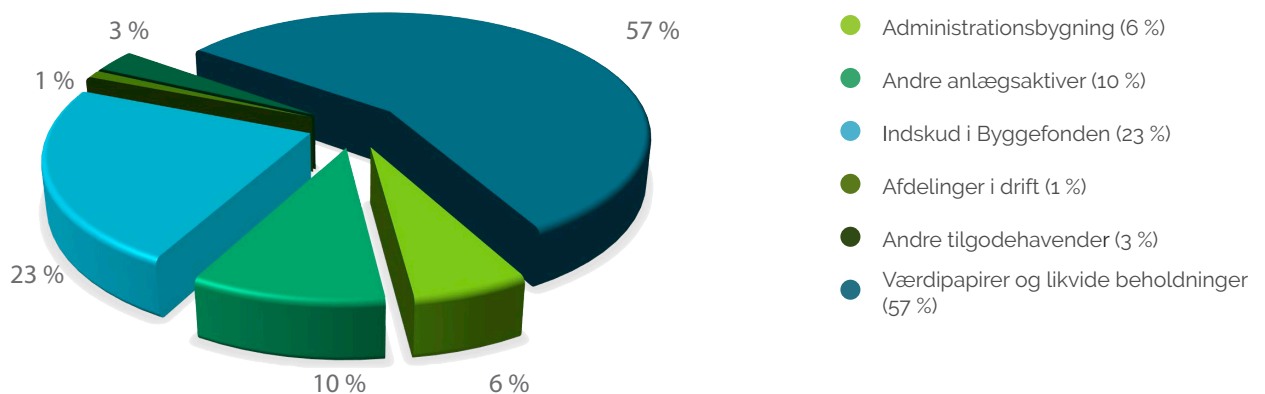


INDTÆGTER

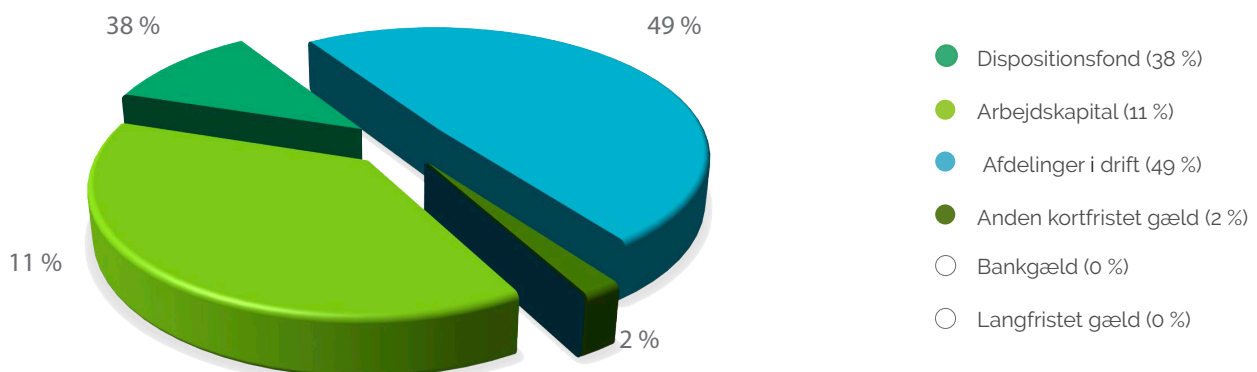


BALANCE	*Afrundet til hele tusinder	
	Indeværende år 2022	Sidste år 2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Administrationsbygning	3.552	3.645
Andre anlægsaktiver	5.767	6.148
Indskud i Byggefonden	13.596	13.336
ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.915	23.129
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Afdelinger i drift	343	7.382
Andre tilgodehavender	1.515	1.520
Værdipapirer og likvide beholdninger	33.597	32.999
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	35.455	41.901
AKTIVER I ALT	58.370	65.030
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Dispositionsfond	21.810	21.639
Arbejdskapital	6.596	6.756
EGENKAPITAL I ALT	28.406	28.395
LANGFRISTET GÆLD	0	749
KORTFRISTET GÆLD		
Afdelinger i drift	28.647	31.255
Bankgæld	0	2.688
Anden kortfristet gæld	1.317	1.943
KORTFRISTET GÆLD I ALT	29.964	35.886
PASSIVER I ALT	58.370	65.030

AKTIVER



PASSIVER



ÅRS ber etn ing 22-23

En troværdig og fremsynet boligorganisation, der bidrager til at dække boligbehovet i midtjylland ved at opføre, modernisere og drifte almene boliger.

LÆS MERE PÅ FRUEHOJGAARD.DK OG FØLG OS PÅ 

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Udgivet af organisationsbestyrelsen,
Boligselskabet Fruehøjgaard /
maj 2023 / Ansvarshavende:
Bodil Sønderkjær / Redaktion: Carina
Kjærsgaard og Lene Merrild / Oplag:
70 stk / Layout: Boligselskabet
Fruehøjgaard / Forside:
Klosterparken / Tryk: Trykstuen