



# ÅRSberetning

Boligselskabet  
**Fruehøjgaard**



# Bestyrelsens beretning

Af Henning Nielsen  
Formand



2024 har været præget af mere stabilitet i vores boligselskab. Det har nu været muligt for os at bruge kræfterne på at se fremad, da tidligere års udfordringer så småt er lagt bag os, ikke mindst takket være en organisation, hvor alle har bidraget på fantastisk vis. Det er vi i bestyrelsen taknemmelige og glade for.

## BESTYRELSENS ARBEJDE

Det er altid en god ide at kigge sig tilbage over skulderen og se, om der er noget, der kan gøres bedre. Evaluering er derfor en fast del af bestyrelsens årshjul. Det ser vi som en vigtig forudsætning for fortsat udvikling, og vi retter særligt fokus på de forhold, der kan styrke og forbedre vores arbejde og samarbejde.

Organisationsbestyrelsen sidder med et stort ansvar, og jo flere kompetencer, der er repræsenteret i bestyrelsen, desto bedre ledelse får boligselskabet. Derfor arbejder vi kontinuerligt på at styrke vores beboerdemokrati blandt andet ved oplysning, da vi gerne vil tiltrække og fastholde kompetente og engagerede medlemmer.

Sidste år lancerede vi, som noget nyt, kandidatmateriale til årets repræsentantskabsmøde, og det har vi besluttet at fortsætte med, da det giver repræsentantskabet mulighed for at forberede sig, inden de skal stemme til mødet.

I år har vi også brugt ressourcer på at få kortlagt bestyrelsens ansvar og opgaver, da det er essentielt, at alle medlemmer af bestyrelsen ved, hvad der forventes af dem og kender til lovgivningen. Det havde vi temamøde om i august.

## MEDARBEJDERE OG LEDELSE

Medarbejdertrivsel og -udvikling er fortsat vigtig for os. Derfor har der igen i år været stor fokus på begge dele. Vi har per 19. juni fået ny driftschef, Nils Ulrik Nielsen, som har mange års erfaring inden for byggeri og drift. Han har i tæt samarbejde med bestyrelsen arbejdet på at komme et efterslæb til livs, og så er der blevet arbejdet på at hjemtage nogle af de opgaver, der tidligere har været udliciteret, blandt andet i vores parkafdeling. Det har medført, at der nu er ansat 3 nye medarbejdere i service- og parkafdelingen.

## TOMME STUDIEBOLIGER

Ligesom mange andre steder i landet har vi oplevet, at mange af vores studieboliger står tomme. Siden 2016 har andelen af unge i Herning været faldende, og antallet af unge under ordinær uddannelse er faldet markant. Det giver sig tydeligt udslag i antallet af ansøgere til

studieboliger. Ifølge prognoserne, skal vi forvente yderligere fald frem til 2030, og derfor er det noget, vi må handle på.

For at mindske lejetabet besluttede bestyrelsen på et møde i juni 2023, at Boligselskabet Fruehøjgaard nu giver mulighed for, at lejere i ungdomsboliger kan få dispensation til at blive boende i nuværende ungdomsbolig i op til 1 år efter endt studie, og på et bestyrelsesmøde i februar 2024 blev det besluttet at forlænge dispensationen fra 1 til 3 år.

Derudover besluttede bestyrelsen også i februar, at tomme boliger på Kousgaards Plads i særlige tilfælde kan udlejes til personer, der ikke er berettigede til studiebolig.

## UDLEJNING I FREMTIDEN

Der er en risiko for, at vi i fremtiden kan få nogle udfordringer med udlejning. Befolkningsprognosen tyder på meget lidt udvikling i forhold til indbyggertallet, og samtidig bliver der bygget rigtig mange nye boliger i Herning, både ejer- og lejeboliger. Desuden bliver der lige nu gennemført en del store renoveringsprojekter rundt om i byen, hvor en række boliger, der lige nu bliver tilbageholdt, igen vil blive udbudt på markedet og dermed øge udbuddet af renoverede og moderniserede boliger i Herning. Det vil altså højst sandsynligt resultere i øget konkurrence på såvel pris som kvalitet. Derfor vil boligselskabet gøre en indsats for at være på forkant med udviklingen.

## PROCES MED AFDELINGSBESTYRELSENE

Afdelingsbestyrelserne, der er repræsentanter for vores beboere, vurderes som vores største aktiv, og vi har nu inviteret dem ind i et tættere samarbejde med hinanden, med medarbejderne og med organisationsbestyrelsen. Sammen vil vi blandt andet få sat fokus på, hvordan vi kan sikre attraktive boliger og boligområder for både nuværende og fremtidige beboere. Den 8. februar havde vi et formandsmøde og den 20. marts havde vi et temamøde med alle afdelingsbestyrelserne.

## BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed står om muligt endnu højere på listen nu, og der er blevet arbejdet på at komme nærmere nogle rammer for, hvordan vi nu og i fremtiden vil integrere bæredygtighed i hele den måde, vi driver vores forretning på.

Vi havde en workshop i efteråret med FSC - Home for the Future, hvor både medarbejdere og organisationsbestyrelsen var repræsenteret. Det var startskuddet til at

få lavet nogle mere konkrete mål og en handlingsplan for hvordan vi vil arbejde mere målrettet med økonomisk, social og grøn bæredygtighed i boligselskabet.

Vi arbejder også fortsat på at få mere natur og biodiversitet ind i vores områder. Der er blandt andet søsat et stort grønt projekt i Birk Campus med støtte fra Nordea-fonden, og der er netop kommet tilsagn om støtte fra samme fond til et naturprojekt på Fruehøj. I begge projekter spiller frivillighed en central rolle,

Bæredygtighed handler om mange ting, blandt andet sundhed og trivsel. Vi har i organisationsbestyrelsen besluttet, at når vi fremover bygger nyt, så vil vi fra gang til gang tage stilling til, om der skal være særlige regler for rygning i boligerne og på de arealer, der hører til. Vores kommende boliger på Tingvej vil som de første blive 100 % røgfrie.

#### FRIVILLIGHED

Hvert år lægger frivillige kræfter i at gøre vores boligområder til nogle endnu bedre steder at bo. Her hentydes både til beboerdemokrater, frivillige i afdelingerne og til vores FrivilligHjælperne, som bidrager på forskellig vis, bl.a. ved at deltage i møder, hjælpe hinanden, holde arrangementer og lave aktiviteter for beboerne. De er i høj grad med til at gøre vores afdelinger levende, trygge og hjemlige. Det lægger vi mærke til i organisationsbestyrelsen, og vi glæder os over det.

#### PLADS TIL FORSKEL

Vores nuværende boligsociale helhedsplan eksisterer på tredje år, og vi har forsøgt at rykke endnu tættere sammen, blandt andet for at styrke samarbejdet, og fordi kontinuerlig kommunikation er vigtig. Plads Til Forskel er som altid i dialog med afdelingsbestyrelserne omkring samarbejde, ideer, bekvemringer og arrangementer.

I efteråret blev der omdelt information til samtlige husstande i Brændgårdområdet, ligesom der fremadrettet bliver tilsendt materiale til nye beboere i Brændgårdsparken og på Fruehøj. Plads Til Forskel fik også lavet en flot film, som er blevet taget godt imod og har givet flere henvendelser.

Der er aktuelt fokus på børn og unge, da udviklingen på disse områder ikke bevæger sig i en ønsket retning. Her

samarbejdes der blandt andet med bestyrelser, skoler og institutioner om forskellige initiativer og tiltag.

Der er generelt mange beboere, der kommer forbi Plads Til Forskel til rådgivning og til arrangementer, og mange er takket være en række tiltag blevet hjulpet i job eller i uddannelse gennem et godt samarbejde med såvel kommunens beskæftigelsesafdeling som lokale arbejdsgivere. Dette afspejles i de nyeste tal for forebyggelsesområderne, der viser, at beskæftigelsen er steget for området, så det er meget positivt.

#### RENOVERINGER

Vi har fået bevilget økonomisk støtte fra Landsbyggefonden til en længe ønsket renovering af Afdeling Søndergade. Sagen blev godkendt af beboerne på et afdelingsmøde i november, og der arbejdes på en plan for genhusning for beboerne. Samtidig har vi arbejdet på at igangsætte en renovering af småhusene på Fruehøj, som ikke var en del af den tidligere renovering på Fruehøj.

#### BYGGERIER

I august blev der taget første spadestik til 64 nye boliger i Bøgens Kvartet i Ikast, og allerede i januar kunne vi holde rejsegilde. For at kunne markedsføre boligerne på et tidligt tidspunkt, har vi fået udviklet en kampagneside, hvor man allerede nu kan gå på 3D-opdagelse i boligerne.

Sammen med Rema 1000 har vi også byggeplaner ved hjørnet af Tingvej og Viborgvej i det nordøstlige Herning, hvor Rema 1000 opfører en ny butik, og boligselskabet opfører 39 familieboliger. Herning Byråd har godkendt første etape af byggeriet, og byggetilladelsen er i hus. Herudover har vi fået tilladelse til at lave et fortsættelsesbyggeri, hvor planen er at opføre 24 boliger med erhverv i stueplan.

#### FREMTID

Vi ser lyst på fremtiden og gør, hvad vi kan for at ruste os til de udfordringer, som uundgåeligt kommer. Vi forventer, at der vil blive stillet endnu større krav til os og til andre, ikke mindst hvad angår bæredygtighed og socialt ansvar. Vi betragter os selv som en relevant aktør i lokalsamfundet, og vi gør en helhjertet indsats for at etablere gode samarbejder og for at være en attraktiv samarbejdspartner for dem, der vil gå den samme vej som os. Vi tror på, at gode partnerskaber er nøglen til succes.

## Organisationsbestyrelsen 2023-2024



Henning Nielsen  
Formand



Bodil Sønderkjær  
Næstformand



Harly Jørgensen



Karsten Nielsen



Klaus O. T.  
Andersen



Lisbet R.  
Sørensen



Lone Olesen



Lotte Jensen



Ole K. Kristensen

## ÅRETS AKTIVITETER - AFDELINGERNE

# Glimt af året, der gik I AFDELINGERNE

*Beboernes frivillighed er med til at styrke fællesskaberne og skabe levende boligområder.*

### Brændgårdsparken

Der foregår mange ting i Brændgårdsparken. Takket være frivillige kræfter kan man som beboer året rundt deltage i forskellige aktiviteter, blandt andet kaffehygge, kreativ hygge, banko, fællesspisning, og ungeklub. Årets helt store begivenhed var sommerfesten den 26. august for hele Brændgårdområdet. De mange besøgende kunne opleve både loppe-marked, international mad, fodboldturnering, hoppeborg, snobrød, ballonmand og ansigtsmaling.



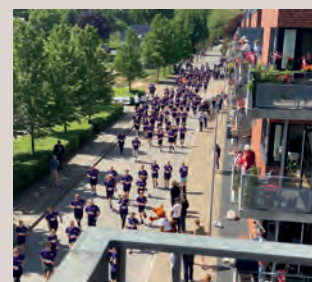
### Klosterparken dyrker fællesskabet

Klosterparkens bestyrelse og beboere insisterer på fællesskabet og afholder arrangementer på trods af, at de ikke har et egentligt fælleslokale. De bruger bl.a. deres lille pavillon i haven. I 2023 har de for eksempel holdt SanktHans, krebsegilde og julekomsammen, og så har de også været på udflugt til Nygaards Afrika.



### Fællesskabet i Dalgasparken

Formanden fortæller, at der er blevet afholdt de sædvanlige arrangementer som vinsmagning, grillaften på den fælles tagterrasse, gløgg og æbleskiver og en fest i gildesalen for beboerne. I februar tog en beboer initiativ til at afholde et hjertestarterkursus, hvor 15 beboere deltog.



Den helt store dag i 2023 var 2. Pinsedag, da Royal Run kom forbi Dalgas Alle med den daværende Kronprins Frederik i front. Aldrig før har der været så mange mennesker på Dalgas Allé – og mange beboere havde inviteret gæster og pyntet deres altaner med flag.

### Børglumparken

Der er masser af muligheder for at være en del af et fællesskab i Børglumparken. Hver uge er der fællesspisning og café, og i anledning af jul og nytår var der flere gode arrangementer.



En af årets største begivenheder var den årlige midsommerfest i juni 2023, og her i løbet af foråret 2024 har bestyrelsen arrangeret tre havedage i afdelingens skovhave for beboere og naturelskere fra området.

### Masser af aktivitet på Fruehøj

Bestyrelsen har igen i år haft travlt. Udover de vanlige arrangementer som bowling, banko og busture, har der været juletræsfest og fastelavn samt kreativ- og spilleaftener i samarbejde med Aktiv Tirsdag. I foråret 2024 var der fællesspisning og indvielse af afdelingens helt nye legeplads, hvor alle beboere i boligselskabet samt naboer i parcelhusområdet blev inviteret. Derudover har afdelingen fået støtte på 992.500 kr. af Nordeafonden til at lave et "naturbånd", som skal sno sig igennem området med mødesteder og aktiviteter.



### "Birks Have" er nu en realitet

Sidste år fik de studerende i Birk 783.152 kroner i støtte fra Nordeafondens Her gror vi-pulje til et stort projekt, hvor 21.000 kvadratmeter græs skal omdannes og danne rammer for nye fællesskaber og mere natur, aktivitet og liv. I løbet af året er flere af delmålene nået. Der er bl.a. lavet udendørs fitness, kvashegn, bålsted, og lagt blomsterløg. I februar var der informationsmøde med 45 deltagere, hvor 9 meldte sig som frivillige til at være med i projektet. I april blev der afholdt et påskeløb, hvor bålpladsen også blev indviet. Området har fået navnet "Birks Have".



# Udpluk fra året, der gik I BOLIGSELSKABET

## Kampen mod tomme studieboliger

Antallet af ansøgere til studieboliger er faldet drastisk siden 2020, og ligesom andre steder i landet, står en del studieboliger tomme. Vi har derfor igangsat en række tiltag. Vi har blandt andet intensivert markedsføringen og etableret samarbejder – både med de studerende selv og med uddannelsesstederne i forhold til markedsføring og events. I februar 2024 havde vi Åbent Hus i studieboliger i Birk Campus og NorthCamp. Åbent Hus blev afholdt i samarbejde med Uddannelsesby Herning og VIA, AU og Erhvervsakademiet. Samtidig er det bestemt, at man kan blive boende i sin studiebolig i op til 3 år efter endt studie, og at tomme boliger på Kousgaards Plads i særlige tilfælde kan udlejes til andre end studerende. Studenterhuset i Birk er blevet renoveret, og sammen med de studerende er vi - med støtte fra Nordeafonden - ved at omlægge et stort grønt areal til et område med plads til mere natur og fællesskab. De unge er selv tovholdere på kommunikation og events i projektet.



## Digital fremvisning af boliger

God service er i højsædet i Boligselskabet Fruehøjgaard, og vi arbejder kontinuerligt på at forbedre os. Det er nemlig vigtigt for os at have tilfredse beboere. Det giver vores arbejde værdi og mening, og samtidig er god service med til at sikre, at vi kan leje vores boliger ud.

Nogle gange er det nødvendigt at investere i løsninger, der på sigt kan være med til at fremme udlejning og modvirke tomgang. Til næste år står 64 nye boliger klar i Bøgens Kvarteret i Ikast, og vi har fået udviklet en 3D-visning af byggeriet, så kommende lejere og andre interesserede kan få en digital fremvisning af boligerne. Oplev Bøgens Kvarteret her: [www.boegenskvartet.fruehojgaard.dk](http://www.boegenskvartet.fruehojgaard.dk)

## Medarbejder- og kompetenceudvikling

Medarbejder- og kompetenceudvikling er vigtig. Det kan være med til at ruste os til fremtiden og sikre, at vores medarbejdere udvikler sig i takt med organisationens behov, så opgaverne løses bedst muligt. Samtidig tror vi på, at medarbejdernes trivsel og arbejdsglæde øges, når de er bedst muligt rustet til at levere et godt stykke arbejde.

I sidste ende kan det højne tilfredsheden hos både medarbejdere og beboere. Derfor har vi nu lanceret en digital kursusportal som supplement til boligselskabets nuværende uddannelses- og kursustilbud,

## Tættere på bestyrelserne

Beboerdemokratiet er en af grundpillerne i den almene boligsektor. Derfor arbejder vi på at få et tættere samarbejde med vores bestyrelser og beboere og give dem mulighed for også internt at danne netværk og udveksle erfaringer. I foråret 2024 har vi holdt et temamøde, hvor bestyrelser var samlet for at dele erfaringer og gode ideer på tværs af afdelingerne, som kan bidrage til at gøre Boligselskabet Fruehøjgaard til et endnu bedre sted at bo. Temaet var en fremtid uden tomgang.

## Bæredygtighed

I efteråret havde vi i samarbejde med FSC en workshop med repræsentanter for organisationsbestyrelse og medarbejdere om bæredygtighed. Nu er vi ved at lægge sidste hånd på en strategi, så vi fremadrettet har nogle rammer og mål for, hvordan vi vil få vores indsatser til at leve og integrere bæredygtighed på alle niveauer i organisationen.

## Udvidelse af park- og driftsafdeling

I juni 2023 fik boligselskabet ny driftschef, og vi har arbejdet på at hjemtage nogle opgaver, som hidtil har været udliciteret. Derfor ansatte vi i efteråret 2023 en medarbejder til serviceteamet og i foråret 2024 to nye medarbejdere i Parkafdelingen til at vedligeholde de grønne områder på Fruehøj og i Brændgårdsparken. Dette er blandt andet for at højne serviceniveauet, opnå besparelser og skabe mere synlighed i afdelingerne.

## ÅRETS AKTIVITETER / BYGGERI OG RENOVERING

# Byggeri og renovering

### BØGENS KVARTET HAR REJST SIG I IKAST

Boligselskabet Fruehøjgaard opfører lige nu i samarbejde med Byggefirmaet Knudsgaard et helt nyt boligområde med attraktiv placering i Ikast tæt på offentlig transport, strøg, idrætsanlæg, skole og daginstitution. Første etape forventes klar til indflytning i begyndelsen af 2025.

Projektet omfatter 4 etagebygninger med i alt 64 almene boliger med tilhørende altan eller terrasse og depotrum i boligen. Byggeriet opfylder de nye energikrav, og de 64

boliger er fordelt mellem 4 typer af boliger, der varierer i forhold til størrelse, antal rum og økonomi.

Boligområdet opføres med omtanke for mennesker, natur og det sociale liv i afdelingen, og der vil derfor være adgang til attraktive grønne områder, der indbyder til ophold og leg samt et stort fælleshus, som både kan lejes ud til beboernes private arrange-



menter men også danne rammen om fællesskab i afdelingen.

Vi har lanceret en kampagneside, hvor man kan få en digital rundvisning i boligerne.

### ALMENE BOLIGER I TINGVEJSOMRÅDET

Boligselskabet Fruehøjgaard har i samarbejde med Rema 1000 byggeplaner ved hjørnet af Tingvej og Viborgvej i det nordøstlige Herning. Rema 1000 opfører en ny butik og boligselskabet opfører 39 familieboliger med tilhørende gårdrum. Herning Byråd har godkendt første etape af byggeriet, og byggetilladelsen er i hus.

Ambitionen er et flot arkitektonisk byggeri, der afspejler områdets

historie og identitet, og som byder på et grønt byrum med plads til både natur, rekreation og fællesskaber.

I fortsættelsesbyggeriet er planen, at der skal opføres 24 almene boliger med fælleslokale og tagterrasse samt erhverv i stueplan.

Tingvejsområdet ligger tæt på midtbyen, og fra de nye boliger, vil



der vil være kort afstand til gode skoler og indkøbsmuligheder.

### LÆNGE ØNSKET RENOVERING PÅ SØNDERGADE BLIVER NU EN REALITET

Nu er det endelig en realitet. Afdeling Søndergade, som længe har trængt til en kærlig hånd, står overfor en større renovering. Renoveringen blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i november og vil ikke medføre en huslejestigning for beboerne, da sagen er behandlet af Landsbyggefonden som en driftsstøttesag. Det betyder, at der til projektet gives økonomisk støtte for at holde huslejen i bero. Sagen er behandlet og godkendt ved Herning byråd i den 23. januar 2024.

Ifølge tidsplanen starter den fysiske renovering i august 2024 og forventes at vare cirka et år. Beboerne skal genhuses i en periode på 4-6 måneder.

Renoveringen skal ske ude såvel som inde. Udvendigt er der blandt andet tale om tagudskiftning, efterisolering, nye ovenlys, kvist, reparation af facader og nye vinduer, og så



arbejdes der på at få lavet et lækkert gårdmiljø for beboerne.

Indvendigt kommer der ny vinylbelægning i køkkenerne, gulvene bliver oprettet, væggene males, og der skal nye elinstallationer samt nye vand- og varmerør til. Derudover kommer der nyt sanitet i badeværelser, nyt køkkeninventar og hvidevarer samt ventilationsanlæg. I det hele taget kan beboerne se frem til en gennemgribende forbedring af deres lejemål.

# Samarbejde, fællesskab og BÆREDYGTIGHED er nøgleord

Klima- og biodiversitetskrisen er mere nærværende end nogensinde, og med ejendomme og store grønne arealer over hele Danmark, er der et kæmpe potentiale for at tage ansvar i den almene sektor og stille krav til samarbejds-partnere om at finde løsninger, der kan være med til at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen og fremme biodiversiteten.

Heldigvis står bæredygtighed højt på dagsordenen i mange almene boligselskaber, og Boligselskabet Fruehøjgaard er ingen undtagelse. Vi har i mange år og igennem forskellige projekter arbejdet med grøn, social og økonomisk bæredygtighed. Målet er at integrere bæredygtighed i hele den måde, organisationen drives på - i byggerier, renoveringer, drift og administration, og en af de ting, vi har arbejdet på i 2023 og 2024 er en strategi for, hvordan vi vil implementere de tiltag, som skal få os nærmere vores mål om at blive bæredygtige.

## Samarbejde er nøglen

Almene boligselskaber er sat i verden for at sikre gode boliger for alle til en rimelig husleje. Netop den præmis sætter også nogle begrænsninger, når det kommer til at investere i bæredygtighed, for huslejen kan ikke hæves, uden at der er grønt lys fra beboerne, ligesom de økonomiske rammer for et nybyggeri ikke kan overskrides, fordi der er et ønske om mere bæredygtige materialer eller omgivelser. Derfor er samarbejde nøglen til, at vi kan lykkes med vores bæredygtige agenda.

"Ingen kan alt. Alle kan noget. Sammen kan vi det hele", lyder en velkendt talemåde. Men i Boligselskabet Fruehøjgaard er det mere end bare en talemåde, for det kendetegner den måde, vi samarbejder på - internt og eksternt. Kunsten er at tænke og handle helhedsorienteret, og her er samspillet med andre essentielt.

Derfor gør vi os umage med at skabe gode partnerskaber og samarbejder med såvel beboere og medarbejdere, som kommuner, NGO'er, private bygherrer, virksomheder og fonde. En bæredygtig fremtid er noget, der angår os alle, og det er netop sammen, at vi virkelig kan gøre en forskel.

De to byggerier, som Boligselskabet Fruehøjgaard har på programmet lige nu, bygger begge på samarbejde, da de opføres efter en såkaldt delegeret bygherremodel. En model, der kan sætte begrænsninger, hvis begge parter ikke vil det samme, men til gengæld giver muligheder, når der trækkes i samme retning.

## Fællesskaber og bæredygtighed skal spille en rolle

Bæredygtighed kommer også til at spille en stadig mere central rolle i vores nybyggerier. Bøgens Kvartet har rejst sig på hjørnet af Toftvænget og Nørregade i Ikast, og vi er godt i gang med at kigge på, hvordan vi kan arbejde med klimatilpasning og biodiversitet. Det samme gør sig gældende for vores kommende byggeri i Tingvejsområdet, hvor vi også arbejder på at realisere nogle grønne visioner - visioner som er helt i tråd med udviklingsplanen for området.

I 2020 blev der nemlig lavet en udviklingsplan for Tingvejsområdet. En plan, som er godkendt af byrådet, og hvori det fremgår, at en væsentlig del af visionen for omdannelsen af området handler om at gøre det på en bæredygtig måde, socialt, økonomisk og miljømæssigt.

Ifølge planen beskriver visionen for området en bydel, hvor der lægges vægt på fællesskaber og samarbejder, og hvor social bæredygtighed er en af grundpillerne i bydelens udvikling. Desuden er ambitionen med såvel udviklingsplanen som den efterfølgende lokalplanlægning at skabe rammer og muligheder for, at den nye bydel kan blive så miljømæssigt bæredygtig, som overhovedet muligt, bl.a. ved at begrænse biltrafik, fremme brug af cykler samt skabe adgang til grønne områder og bynatur.

Det er en ambition, som vi gerne vil understøtte. Vi bygger sammen med Rema 1000, som er kendt for at være en værdidreven virksomhed med fokus på både klima, miljø og social ansvarlighed. Derfor er Rema 1000 en ideel samarbejdspartner for os, og sammen med Herning Kommune kan vi hjælpes ad med at indfri visionen om at omdanne området med bæredygtighed i højsædet.

Boligselskabets vision er at bidrage til at skabe et unikt område, både for beboere, erhvervsfolk og handlende, med nogle attraktive og energivenlige boliger og et grønt byrum, der indbyder til ophold, leg og fællesskab på tværs af alle aldre. Et byrum, der kan være med til at øge boligkvaliteten og være til glæde og gavn for beboere og dem, der bruger faciliteterne og området.

Ideelt set kan det blive et område fyldt med blomster, buske og træer. Et område, hvor naturelementerne spiller en central rolle i forhold til at fremme fællesskaber, sundhed og trivsel og samtidig kan medvirke til øget biodiversitet og klimatilpasning.

EGENKONTROL / BEBOERTILFREDSHED

# Beboertilfredshed

Hvert år gennemfører Boligselskabet Fruehøjgaard en tilfredshedsundersøgelse blandt tilflyttere og fraflyttere, og hvert år gøres resultaterne op, bliver evalueret og fulgt op på.

Succeskriteriet er, at over 75 % af besvarelserne skal befinde sig indenfor svarmulighederne "Tilfreds" og "Meget tilfreds". Er der punkter, der falder udenfor succeskriteriet, vil boligselskabet følge op og arbejde på at forbedre de pågældende forhold.

I begge undersøgelser er der en overvægt af respondenter fra vores ungdomsboliger. Dette kan blandt andet skyldes, at der helt konkret er større udskiftning i ungdomsboligerne, samt at de unge kan have lettere ved at besvare det digitale spørgeskema end de ældre. Det er også væsentligt at bemærke, at der igen i år har været en markant lavere deltagelse i spørgeskemaundersøgelsen. Begge dele gør undersøgelsen mindre repræsentativ, og det vil vi arbejde på at ændre.

## BESVARELSER BLANDT FRAFLYTTERE

Ser vi samlet på besvarelserne blandt fraflyttere fra 2023, er den gennemsnitlige tilfredshed faldet fra 79 % i 2021 til 68 % i 2022 og nu til 67 % i 2023, hvilket ikke er tilfredsstillende. Der er generelt tilfredshed med den service, der ydes fra både viceværter og fra administrationen, men til gengæld halter det med tilfredsheden med lejlighed, fælles- og udearealer, naboskab, sociale aktiviteter og beboerdemokrati. Her skal der tages højde for forskellige faktorer, blandt andet at analysen er baseret på en lav svarprocent på 11,5 %, at der er forskellige forhold i afdelingerne, og at der generelt er et lavt kendskab til beboerdemokratiet, som gør det svært at konkludere noget endeligt i forhold til netop dét. Dog er det lave kendskab til beboerdemokratiet et incitament til at arbejde på at sætte endnu mere fokus på beboerdemokratiet. Naboskabet og de sociale aktiviteter er primært drevet af beboernes engagement og indsats. Her kan det overvejes, om boligselskabet skal gøre en mere aktiv indsats på dette område for at medvirke til en højere grad af tilfredshed.

## BESVARELSER BLANDT INDFLYTTERE

Omvendt ser det ud til, at tilfredsheden blandt indflyttere i 2023 er steget en lille smule, men også blandt indflyttere skal der tages højde for en lav svarprocent på kun 18 %. Ser vi samlet på alle besvarelserne fra 2023, så ligger gennemsnittet for tilfredsheden på 80 %. Succeskriteriet er altså igen nået, og her er der til gengæld stor tilfredshed med lejlighedens generelle standard. Kun ved rengøring og især malerarbejde er der en lavere grad af tilfredshed, men det kan måske gøre en forskel, at vi per 1. april 2024 har fået nye leverandører i nogle afdelinger. Den højeste grad af tilfredshed finder vi i forhold til den information og service, der ydes i forbindelse med, at den nye lejer får tilbudt lejlighed, skriver lejekontrakt, får udleveret nøgler, og der gennemføres indflytningssyn.

## Beboertilfredshed blandt fraflyttede lejere 2021, 2022 og 2023

	2021		2022		2023	
	Målopfyldelse ifht.	Målopfyldelse ifht.	Målopfyldelse ifht.	Målopfyldelse ifht.	Målopfyldelse ifht.	Målopfyldelse ifht.
Hvor tilfreds var du med servicen i administrationen ifm. opsigelsen af dit lejemål?	94.11 %	●	77.78 %	●	82.22 %	●
Hvor tilfreds var du med informationerne omkring din fraflytning?	94.12 %	●	71.11 %	●	84.44 %	●
Hvor tilfreds var du med gennemgangen af din lejlighed ved boligsynet?	91.76 %	●	75.56 %	●	84.44 %	●
Hvor tilfreds var du med forklaringen til synsrapporten?	94.12 %	●	71.11 %	●	86.67 %	●
Hvor godt forstod du overslaget på istandsættelses-udgiften?	89.41 %	●	75.56 %	●	86.67 %	●
Hvor tilfreds var du generelt med at bo i lejligheden?	90.58 %	●	62.22 %	●	62.22 %	●
Hvor tilfreds var du med fællesområderne indendørs (fx vaskeri, fælleshus m.v.)?	63.53 %	●	60.00 %	●	60.00 %	●
Hvor tilfreds var du med udearealerne (fx parkering, legepladser, grønne områder)?	74.12 %	●	60.00 %	●	66.67 %	●
Hvor tilfreds var du med naboskabet i afdelingen?	52.94 %	●	42.22 %	●	53.33 %	●
Hvor tilfreds var du med de sociale aktiviteter i afdelingen?	41.17 %	●	37.78 %	●	31.11 %	●
Hvor tryk var du ved at bo og færdes i afdelingen?	87.05 %	●	71.11 %	●	75.56 %	●
Hvor tilfreds var du med viceværtens arbejde?	96.48 %	●	80.00 %	●	84.44 %	●
Hvor tilfreds var du med servicen på kontoret i Aaparken?	89.41 %	●	82.23 %	●	75.56 %	●
Hvor tilfreds var du med afdelingsbestyrelsens arbejde? *	59.26 %	●	57.14 %	●	50.00 %	●
Hvor tilfreds var du med afdelingsmøderne? **	66.66 %	●	80.00 %	●	55.56 %	●
Hvor tilfreds var du med de sociale aktiviteter? ***	75.00 %	●	100.00 %	●	54.55 %	●
Hvor tilfreds var du med organisationsbestyrelsens arbejde? ****	78.57 %	●	50.00 %	●	42.86 %	●
<b>Gennemsnitlig tilfredshed</b>	<b>78.72 %</b>	<b>●</b>	<b>67,87 %</b>	<b>●</b>	<b>66.84 %</b>	<b>●</b>



# 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 være med til at sikre, at boligorganisationen indfrier lovmæssige krav om at drive organisationen forsvarligt og effektivt. Egenkontrol indgår som en fast del af bestyrelsens årshjul, hvor de valgte fokuspunkter drøftes, der tages bestik af de analyser og resultater, der foreligger fra året, der er gået, og der tages stilling til revisors bemærkninger og anbefalinger. Derved sikres, at boligorganisationen arbejder med blandt andet at forbedre produktivitet og effektivitet, at opretholde en betryg-

gende økonomistyring og at udvise sparsommelighed. Ud fra en analyse af de foreliggende resultater, har bestyrelsen besluttet at bibeholde de samme fokuspunkter og mål fra de sidste par år, og som noget nyt vil også beboertilfredshed indgå som et fokuspunkt. Derudover fastsættes mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode. Her er det vedtaget, at mål for udviklingen skal indeholde øget fokus på beboerservice, bl.a. ved at hjemtage

driftsopgaver med øje for økonomien, højne beboerservicen med beboerapp og ved at skabe mere synlighed af driftspersonalet i afdelingerne.

## FOKUSPUNKTER:

- ★ Kapitalforvaltning
- ★ Administrationsbidrag
- ★ Gendulejning
- ★ Fraflytningsopgørelse
- ★ Bygningsforsikring
- ★ Tilfredshedsundersøgelse

## Analyse og vurdering af fokuspunkter



### Kapitalforvaltning

Afkastet opdeles i renter og kursgevinst eller -tab. Boligselskabets kriterium for 2023 er, at kursgevinst/-tab skal ligge over benchmark, som ligger på 5,03. Da vores ligger på 3,75, opfylder vi ikke målsætningen, så her vil vi holde øje med udviklingen. Herudover har afdelingerne i 2023 fået 0,46 % i forrentning af deres indestående.



### Administrationsbidrag

Med udgangspunkt i 2019, må administrationsbidraget efter indeksering i 2023 på 4,0 % maksimalt udgøre kr. 5.288. Administrationsbidraget for 2023 er kr. 5.274. Bestyrelsens målsætning om, at stigningen i administrationsbidraget med udgangspunkt i 2019 ikke må overstige nettoprisindekset, er dermed opnået.



### Gendulejning

Bestyrelsens fastsatte mål om, at minimum 90 % af alle gendulejninger skal være påbegyndt inden 7 arbejdsdage efter modtaget opsigelse, er også opfyldt. I 2023 var der i alt 406 gendulejninger, hvoraf de 384 af dem er påbegyndt rettidigt. Dermed er 95 % af alle gendulejninger påbegyndt rettidigt, og målsætningen er nået.



### Fraflytningsopgørelser

Målsætningen er, at max 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 %. I 2023 er der i 4 ud af 406 flyttesager sket en overskridelse på mere end 10 %. Det svarer til 0,99 % og er dermed inden for kriteriet.



### Bygningsforsikringer

Boligselskabet Fruehøjgaard betaler i gennemsnit kr. 751 per lejemålsenhed. Landsgennemsnittet ligger på kr. 1.061 og Herning Kommunes ligger på kr. 943. Dermed ligger vi fortsat langt under både landsgennemsnit og kommunens gennemsnit.



### Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttere

Beboertilfredsheden analyseres ved at sammenligne udviklingen med tidligere år inden for parametrene service, information, boliger, boligområder, naboskab, tryghed og beboerdemokrati. Succeskriteriet er, at tilfredsheden ligger over 75 % på alle parametre. Målet er ikke nået i år, da tilfredsheden ligger under 75 % på flere parametre, så der vil blive arbejdet på at højne tilfredsheden.

# 2023 i tal

## Forvaltningsrevision

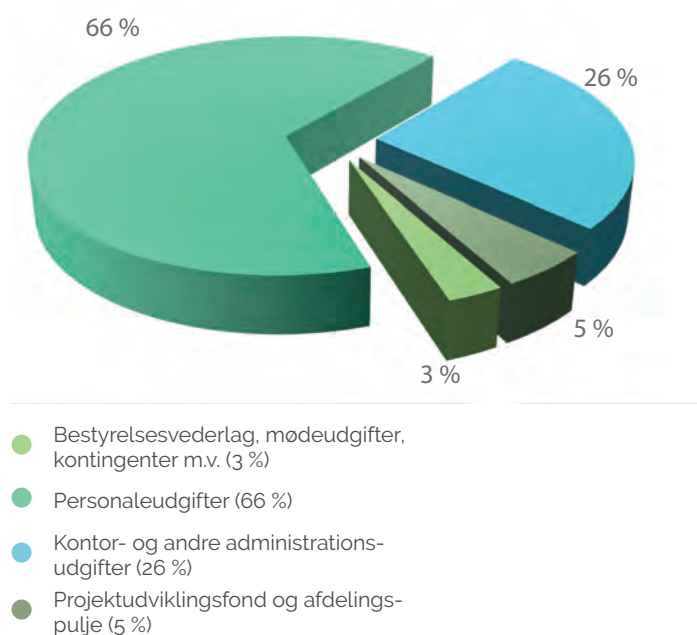
Hvert år gennemføres forvaltningsrevision af boligselskabets årsregnskab. Revisionen udføres dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. Revisionen omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet baseret

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

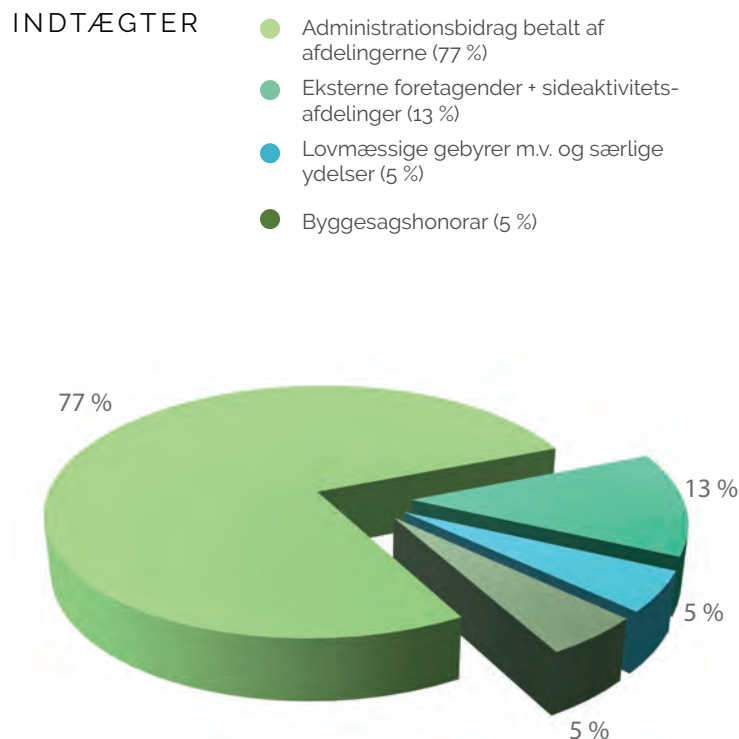
## Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE	*Afrundet til hele tusinder		
	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>			
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	300	363	365
Personaleudgifter	7.411	7.539	7.596
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	2.961	2.999	3.159
Projektudviklingsfond og afdelingspulje	573		
<b>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</b>	<b>11.285</b>	<b>10.901</b>	<b>11.120</b>
Overskud	419	4	4
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>11.667</b>	<b>10.905</b>	<b>11.124</b>
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
Administrationsbidrag betalt af afdelingerne	8.970	9.051	9.140
Eksterne foretagender + sideaktivitetsafdelinger	1.517	1.375	1.505
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	577	475	475
Byggesagshonorar	573	0	0
<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>11.637</b>	<b>10.901</b>	<b>11.120</b>
Renteindtægter netto	30	4	4
Underskud		0	
<b>Samlede indtægter i alt</b>	<b>11.667</b>	<b>10.905</b>	<b>11.124</b>

## UDGIFTER

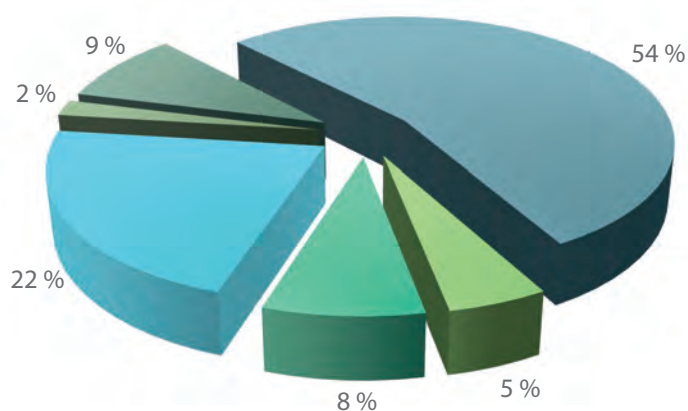


## INDTÆGTER



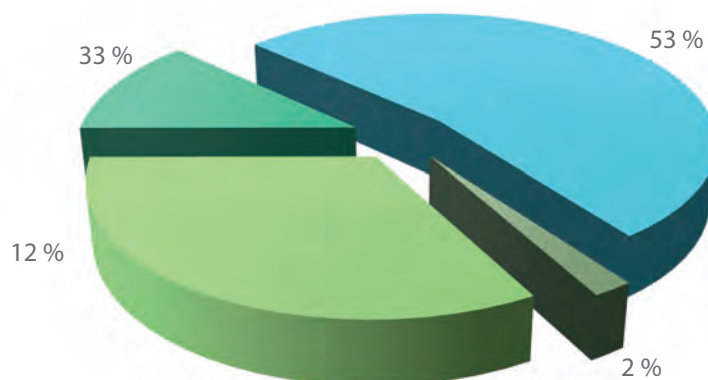
BALANCE	*Afrundet til hele tusinder	
	Indeværende år 2023	Sidste år 2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Administrationsbygning	3.458	3.552
Andre anlægsaktiver	4.969	5.767
Indskud i Byggefonden	13.964	13.966
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>22.391</b>	<b>22.915</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Afdelinger i drift	1.529	343
Andre tilgodehavender	5.784	1.515
Værdipapirer og likvide beholdninger	35.335	33.997
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>42.648</b>	<b>35.455</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>65.039</b>	<b>58.370</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Dispositionsfond	21.568	21.810
Arbejdskapital	7.014	6.596
Projektudviklingsfond og afdelingspulje	573	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>29.155</b>	<b>28.406</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
Afdelinger i drift	34.307	28.647
Anden kortfristet gæld	1.577	1.317
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>35.884</b>	<b>29.964</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>65.039</b>	<b>58.370</b>

## AKTIVER



- Administrationsbygning (5 %)
- Andre anlægsaktiver (8 %)
- Indskud i Byggefonden (22 %)
- Afdelinger i drift (2 %)
- Andre tilgodehavender (9 %)
- Værdipapirer og likvide beholdninger (54 %)

## PASSIVER



- Dispositionsfond (33 %)
- Arbejdskapital (12 %)
- Afdelinger i drift (53 %)
- Anden kortfristet gæld (2 %)



# ÅRS ber etn ing 23-24

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](http://FRUEHOJGAARD.DK) OG FØLG OS PÅ



Boligselskabet  
**Fruehøjgaard**



Udgivet af organisationsbestyrelsen,  
Boligselskabet Fruehøjgaard / maj 2024  
/ Ansvarshavende: Henning Nielsen  
/ Redaktion: Carina Kjærsgaard og  
Lene Merrild / Oplag: 70 stk / Layout:  
Boligselskabet Fruehøjgaard / Forside:  
Fruehøj / Bagside: Brændgårdsparken  
Tryk: Trykstuen

Boligselskabet Fruehøjgaard • Aaparken 2 • 7400 Herning • ✉ [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk) • ☎ 76 64 66 00