



ÅRSberetning 2021-2022

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Bestyrelsens beretning

Af Bodil Sønderkjær
Formand



Selvom Corona endnu ikke har sluppet sit tag, så kunne Boligselskabet Fruehøjgaard lukke op den 25. maj 2021, så alle boligselskabets medarbejdere igen kunne møde fysisk ind på deres arbejdsplads. Dermed kunne også vi i bestyrelsen afholde fysiske møder, og det var vi mange, der var glade for. Desværre var der stadig færre sociale arrangementer, end vi har været vant til, i en tid, hvor der mere end nogensinde var brug for at styrke sammenholdet og arbejdsglæden.

Heldigvis gav sommeren 2021 et lille pusterum fra Corona, som jo så vendte tilbage med fuld kraft i november, hvor den nye variant dukkede op. Men vi nåede at have et temamøde i efteråret, hvor vi var på bustur til Møltrup Optagelseshjem. Det var en rigtig god oplevelse sammen med andre beboere fra hele Fruehøjgaard. Tak til boligselskabets medarbejdere og frivillige, som arrangerer og tilrettelægger vores temamøder. Det er til stor glæde for mange - godt for fællesskabet og samtidig er det med til at belyse mange vigtige temaer på den almene dagsorden.

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

Den første 4-årige helhedsplan for Plads Til Forskel, vores boligsociale indsats i samarbejde med Herning Kommune, FællesBo og Lejerbo, udløb i efteråret. Men bestyrelsen vedtog, at Boligselskabet Fruehøjgaard deltager i endnu periode - en beslutning, som blandt andet blev truffet på baggrund af, at vi ønsker at gøre en indsats for at få Brændgårdssområdet væk fra listen over forebyggelsesområder.

Det er organisationsbestyrelsens håb, at de to afdelingsbestyrelses indsats med forskellige aktiviteter i afdelingen kan bedre afdelingernes sociale situation og image. Og i den forbindelse, er det ikke uden betydning, at vi har Plads Til Forskel, som gør et stort stykke arbejde med at hjælpe alle beboere, der måtte have et behov for det. Derfor ser vi dette samarbejde som et vigtigt element i at få området af forebyggelseslisten.

MEDARBEJDERSITUATIONEN

Det seneste år har personalesituationen været turbulent. Der har været medarbejdere, der er blevet opsagt og andre medarbejdere har selv sagt op. En udvikling, som bestyrelsen har måttet forholde sig til med stor alvor. Og afslutningen på 2021 bød på nye udfordringer, idet boligselskabets driftschef gennem godt 20 år, opsagde sin stilling, og senest måtte vi i december, som det er alle bekendt, afskedige og fritstille boligselskabets direktør Birgitte Juhl på grund af manglende tillid. Beslutningen om at afskedige og fritstille Birgitte Juhl affødte så, at vores

formand Steen Jonassen trak sig fra sin post i bestyrelsen. Det gav ekstra arbejde til bestyrelsen, for udover at næstformanden måtte trække i formandstrøjen, måtte vi finde en, som kunne hjælpe med at få butikken til at fungere, indtil vi fik en ny direktør ansat. Dét fik vi så på plads med en aftale med boligselskabets tidligere direktør, Bjarne Krog, som indvilligede i at tiltræde på nedsat tid i en periode, indtil den nye direktør starter.

Samtidig måtte vi finde en, der kunne tage midlertidigt ansvar i forhold til driftsafdelingen, indtil vi fik ansat en ny driftschef. Det fik vi heldigvis løst. Kjeld Kristensen har i en periode fortsat haft opgaver for boligselskabet og har arbejdet hjemmefra indtil hans fratrædelse den 1. maj 2022.

Rekrutteringen af ny driftschef og direktør er foregået i samarbejde med Domea.dk. Der blev nedsat et ansættelsesudvalg med repræsentanter fra bestyrelsen og ansatte i boligselskabet. Vi har ansat en ny driftschef, Kim Reinewald, som er tiltrådt den 2. maj, og så har vi ansat Susanne Toftegaard Hansen som ny direktør. Hun starter den 15. juni 2022. Så nu ser vi fremad og glæder os til samarbejdet.

Denne tid har ikke været let for nogen parter, og personalet har helt naturligt været påvirket af situationen. Det er bestyrelsens opfattelse, at medarbejderne har gjort alt, hvad de kunne for at få ro på situationen og få arbejdsdagen til at fungere. Det er vi dybt taknemmelige for, for der er mere end nogensinde brug for en god og stabil medarbejderstab. Og det ligger bestyrelsen stærkt på sinde, at Boligselskabet Fruehøjgaard skal være et godt sted at bo og arbejde.

EFFEKTIVISERING

Vi kommer ikke udenom, at vi kontinuerligt skal arbejde med effektiviseringer. En måde at gøre dette på er ved at sikre, at vi bruger de ressourcer, vi har, bedst muligt. Derfor er det vigtigt for os, at medarbejdernes kompetencer udnyttes, styrkes og udvikles. Vi må også hele tiden være opmærksomme på personalesituationen, så vi kan tilpasse arbejdsstyrken efter mængden af opgaver, som kommer.

BYGGEPROJEKTER

På trods af, at disse ting har fyldt en del i bestyrelsesarbejdet, så har der også været andre vigtige emner omkring organisationsbestyrelsens bord, blandt andet nye byggerier i såvel Herning som Ikast/Brande. Et nybyggeri er en langvarig proces, og det skal igennem flere lag. Der kan derfor komme mange bump

på vejen, før der står et færdigt byggeri. Sådan har det altid været, og således også i det forgange år. Blandt andet har "Bo og Lev"-projektet med 60 boliger på Tingvej været længe undervejs. Vi arbejder på at komme i land med byggeprojektet, der skal realiseres i samarbejde med REMA 1000. Vi forventer, at Skema A kan behandles i byrådet i maj, hvorefter vi kan komme i gang med projekteringen.

Vi har også byggeriet i Gødstrup med 24 boliger foran os. Byrådet har behandlet Skema A positivt. Projekteringsarbejdet for byggeriet startes derfor op nu, og projektet sendes efterfølgende i udbud. Byggeriet, der sker i samarbejde med Calum, gennemføres efter en delegeret bygherremodel.

Der har ligeledes været bump på vejen, når det kommer til de 54 ungdomsboliger i Dalgasgade. Der er dog nu givet grønt lys for Skema A fra Herning Byråd. Projektet skal gennemføres i samarbejde med en privat bygherre, Ekko. Vi regner med, at vi inden sommerferien kan gå i gang med at rydde grunden i Dalgasgade.

Sidst men ikke mindst har vi to byggerier i Ikast/Brande Kommune i støbeskeen. Et byggeri på Kirkegade i Brande, hvor vi skal opføre 20 boliger. Her afventer vi den nye lokalplan fra Ikast-Brande Kommune. Derudover skal vi bygge 63 boliger på Toftevænget i Ikast. Også her arbejdes der ihærdigt på at få projektet gennemført.

EKSISTERENDE BYGNINGER

Udover nybyggerierne, er der renoveringen af Afdeling Søndergade samt passivboligerne og studentehuset i Birk Campus. Vi er i gang med at finde løsninger. Renoveringssagerne afventer afgørelser fra henholdsvis Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Endelig er tømrværkstedet på Sandagervej også blevet solgt. Tømrerne er fremover tilknyttet servicemedarbejderstaben på "Fyret", som er blevet renoveret og udvidet, så der i dag står en rigtig fin base for vores servicemedarbejdere. Lidt forsinket på grund af Corona blev "Fyret" på Brorsonsvej indviet med en lille reception i efteråret 2021.

BÆREDYGTIGHED SOM MÅL

Tilbage i juni 2020 besluttede bestyrelsen at arbejde mere indgående med FN's verdensmål. Arbejdet med at få implementeret disse verdensmål i teori og praksis er en proces, som allerede er igang i vores organisation, og Boligselskabet Fruehøjgaard er nu også medlem af Bæredygtig Herning. Sidste sommer havde vi i boligselskabet flere områder med "Mere natur", som vi kalder det, og det var til stor glæde og gavn for mange beboere.

I november 2021 blev der afholdt en workshop om bæredygtighed for beboere, hvor der kom mange gode forslag fra de fremmødte, som kan bruges i arbejdet fremover. Mødet blev fulgt op med endnu en workshop i slutningen af marts 2022, hvor selvsamme ildsjæle var med til at prioritere deres bud på, hvad boligselskabet skal gøre og stille imod i arbejdet med verdensmålene.

Vi er glade for, at der bor nogle ildsjæle i Boligselskabet Fruehøjgaard, som vil bruge deres tid og kræfter på at være med til at løfte dette ansvar, for vi kunne slet ikke gøre det uden beboernes opbakning. Den grundlæggende tanke bag almene boligselskaber er netop fællesskabet, og udviklingen af boligselskabet i en mere bæredygtig retning, er en opgave, som vi løfter bedst i fællesskab.

ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

Og nu vi er ved fællesskabet, så er beboerdemokratiet endnu et vigtigt fokusområde. For at styrke det yderligere afholdte vi i oktober et erfamøde. Formålet var i første omgang at styrke samarbejdet mellem afdelingsbestyrelser og høste af andres erfaringer, for eksempel med ting, som kan være en udfordring i en afdeling eller med beboeraktiviteter. Det opfølgende møde, vi havde planlagt i starten af 2022 blev udsat til efter afdelingsmøderne i september, da der lige nu er andre ting, som skal løses først.

Til sidst skal der lyde en stor tak til personalet for den gode opbakning, vi i bestyrelsen har mødt. Det er meget vigtigt for os, at der er et personale, som står bag os og tager et seriøst ansvar for et velfungerende boligselskab.

ORGANISATIONSBESTYRELSEN 2021-2022



Bodil Sønderkjær
Formand



Klaus Orla
Thierry Andersen
Næstformand



Harly Jørgensen



Helle Guldborg
Nielsen



Lisbet Rahbek
Sørensen



Lotte Jensen



Ole Kildevang
Kristensen



Peter Madsen



Poul Siggaard

ÅRETS AKTIVITETER - AFDELINGERNE

Glimt af året, der gik I AFDELINGERNE

Heldigvis har 2021 budt på en del flere sociale arrangementer og aktiviteter rundt omkring i afdelingerne. Her er blot et lille glimt af året, der gik i nogle af afdelingerne.

Gang i Birk Campus

Studenterhuset i Birk Campus stod lidt øde hen under Corona i 2020, men heldigvis har 2021 budt på en hel del arrangementer. Studenterhuset åbnede op igen i august, og siden har de mange frivillige unge sørget for utallige fede og sjove events som torsdags- og fredagsbar, speed friending, trafiklys-fest, temafest, quiz, karaoke, koncert, julefest og semesterfest. Ligesom i mange andre afdelinger er de frivillige i Birk Campus helt uundværlige, for det er dem, der får det hele til at ske.



Sommerfest i Storgården

I Storgården havde vi sommerfest i august 2021, med telt i gården, fortæller bestyrelsen.



Hygge i Aaparken

Formanden beretter om flere hyggelige arrangementer i afdelingen. Blandt andet afholdte de årets picnic i sommersolen med en dejlig platte fra kokken & jomfruen, og så har de holdt en julefrokost i december og fastelavnshygge i februar. Beboerne har desuden kaffehygge en gang om måneden.

Årets gang i Dalgasparken

Formanden fortæller: I Dalgasparken har vi haft arrangementer som grill på tagterrassen, foredrag og vinsmagning. Vi nåede også lige at samles til gløgg og æbleskiver 2. søndag i advent, inden alt lukkede ned igen på grund af Corona. Af praktiske ting, har vi har fået udskiftet efeuen, der var gået ud flere steder langs fortovet ved Dalgas Alle 4-6, med sort granit og kampesten. Desuden er der installeret nyt display til dørtelefonen både ved indgangsdørene og i lejlighederne, og der er kommet nye låsechips, der kan åbne hoveddørene uden nøgle.

Aktiviteter og projekter i Brændgårdsparken

- I Brændgårdsparken har vi fået fuld gang i aktiviteterne igen, fortæller formanden i afdelingens bestyrelse. - Her har vi blandt andet banko, onsdagshygge i ulige uger og torsdagshygge i lige uger, hvor kaffen og kagen kommer på bordet til en snak om verdenssituationen. Så er der også gang i vores fællesspisning igen og ungdomsklubben, hvor de unge kommer ned til hygge, computerspil, billard, pjat og hygge. Vi har også en del projekter i afdelingen. Vi vil gerne gøre Brændgårdsparken mere hyggelig, så vi har fået ryddet ud i alt buskads ud mod H. P. Hansens vej. Vi er i samme ombæring ved at lave en større omlægning af de grønne områder, så der bliver flere hyggeområder med borde-bænkesæt, bøgehæk og blomsterkummer.



Udpluk fra året, der gik I BOLIGSELSKABET



Boligselskab med mål på KanalVest

KanalVest har fulgt Boligselskabet Fruehøjgaard henover en længere periode for at se, hvad verdensmålene betyder i vores organisation. Det blev til hele 18 programmer, hvor såvel medarbejdere som beboere er kommet til orde og fortæller om, hvad boligselskabets arbejde med social og grøn bæredygtighed betyder for dem, og hvordan de selv som beboere og frivillige bidrager til boligselskabets arbejde og virke som frivillige. I boligselskabet er vores projekter helt afhængige af, at der er frivillige, som engagerer sig og gør den kæmpe indsats, som de gør, både ude i afdelingerne, som beboerdemokrater, og som frivillige sociale viceværter. Programmerne kan ses på kanalvest.dk



Årets temamøder

Godt 60 beboere var med boligselskabet på udflugt i oktober. Formålet med busturen var blandt andet at skabe forståelse og rummelighed over for nogen, der lever et anderledes liv. I den almene sektor bor der nemlig alle slags mennesker, og vi huser også mennesker, der lever på kanten af samfundet. Der er intet som mangfoldighed, der kan sætte vores rummelighed og tolerancetærskel på prøve, og det kan aktivere både fordomme og negative forventninger. Derfor arbejder vi kontinuerligt på at skabe større viden, forståelse og tolerance. Vores temamøder skal blandt andet bidrage til, at tabuer og fordomme brydes, når vi sætter fokus på relevante temaer, som bliver bestemt ud fra beboeres egne ønsker. Vi har frivillige beboere og bestyrelser, der hjælper med det praktiske og er værter. I marts havde vi temamøde om angst, hvor frivillige fra Fruehøj var værter i afdelingens fælleshus, og i maj var det frivillige fra Børglumparken, der tog opgaven.



Film om affaldssortering

I foråret 2021 blev den nye affaldsordning en realitet i hele Herning Kommune, og det har været en tilvænnings sag for mange. For at gøre det lettere for vores beboere, har vi i samarbejde med Plads Til Forskel og FællesBo produceret nogle film om affaldssortering på 5 forskellige sprog, som skal hjælpe vores beboere med at blive klogere på, hvordan de sorterer deres affald. I Danmark er vi det land, der producerer aller mest husholdningsaffald per dansker, og det vil vi som boligselskab gerne bidrage til, at vi får ændret på. Filmene kan ses på vores hjemmeside www.fruehojgaard.dk/vaerdt-vide.



Fokus på beboerdemokratiet

Vores spørgeskemaundersøgelse fra foråret 2021 viste, at mange beboere ikke kender til beboerdemokratiet generelt eller til bestyrelsesarbejdet. Det kan gøre det svært at rekruttere og fastholde beboerdemokrater, hvis de ikke kender deres rolle. Derfor har boligselskabet igangsat nogle initiativer, der skal udvikle og styrke beboerdemokratiet, som jo er det bærende element i en almen boligorganisation. I oktober 2021 blev der blandt andet afholdt et erfamøde for bestyrelser, hvor de kunne møde andre beboerdemokrater, udveksle erfaringer, få svar på spørgsmål, samt inspirere og motivere hinanden. Planen er, at der holdes et møde hvert år.



Medarbejdertrivsel

I november igangsatte boligselskabet en trivselsundersøgelse blandt medarbejdere, som blandt andet viste, at den lange tid med Corona havde haft indflydelse på de ansattes arbejdsglæde, samhørighed og den generelle stemning på arbejdspladsen. Det har affødt, at der nu er kommet mere fokus på arbejdsmiljø og trivsel, da medarbejdertrivsel er afgørende for en effektiv og velfungerende organisation.



ÅRETS AKTIVITETER / STRATEGI

Strategi og handlingsplan

På baggrund af en stor undersøgelse blandt beboere, beboerdemokrater og medarbejdere har boligselskabet sat gang i strategiarbejde omkring bæredygtige mål.

Den 25. maj 2021 blev bestyrelsen præsenteret for resultaterne af den store spørgeskemaundersøgelse, der blev gennemført blandt beboere, beboerdemokrater og medarbejdere i Boligselskabet Fruehøjgaard tidligere på året 2021.

MED BEBOERE OG MEDARBEJDERE I RYGGEN

Generelt viste besvarelserne, at der var stor tilfredshed blandt vores beboere. Formålet med at gennemføre undersøgelse var at identificere potentialer og udfordringer for boligselskabets fremtidige udvikling i forhold til beboerdemokrati, bæredygtighed, kommunikation og meget andet, og de skulle derfor fungere som en slags pejlepind for det videre arbejde.

Og med en svarprocent på 42,2 procent i beboerundersøgelsen, 48,7 procent i undersøgelsen for beboerdemokraterne og hele 100 procent i medarbejderundersøgelsen, er der et virkelig stærkt grundlag at bygge videre på.

Beboerundersøgelsen har fortalt os, at 80 % af vores beboere bevidst vælger at bo alment, og at de tre vigtigste faktorer for valget af boliger er beliggenhed, husleje og service. Derudover har undersøgelsen vist, at der er masser af forbedringspotentiale, og der er også kommet mange gode input, blandt andet i forhold til beboerdemokrati, ensomhed, fællesskab, dialog, information og kommunikation, der kan bruges som afsæt for udviklingen af boligselskabet.

En anden vigtig ting, som undersøgelse har vist, er, at der er overbevisende opbakning til boligselskabets arbejde med både økonomisk, social og grøn bæredygtighed samt med FN's Verdensmål. Hele 87 beboere tilkendegav desuden, at de gerne vil deltage i det videre arbejde med at gøre livet endnu bedre, sjovere og nemmere for beboerne i Boligselskabet Fruehøjgaard.

MÅLET ER EN STRATEGI

På baggrund af undersøgelse og de mange positive tilkendegivelser om engagement, blev der i november 2021 afholdt den første workshop af to, hvor godt 25 beboere deltog. På workshoppen blev der arbejdet i 3 diskussionsgrupper, og her fik alle mulighed for at komme med deres ideer til, hvordan vi kan arbejde med social og grøn bæredygtighed på forskellige måder, som kommer vores beboere til gode.

Det var en udbytterig aften, hvor et utal af ønsker, drømme og ideer for fremtiden blev kastet op i luften, og 72 blev nedfældet i et hæfte, som siden blev præsenteret for deltagerne på endnu en workshop i marts 2022. Her var de så med til at prioritere de ideer og mål, som de kom med på første workshop. I april og maj 2022 var medarbejderne igennem den samme proces.

Beboernes og medarbejdernes ideer skal sammenfattes og bruges som basis for et beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen, og i sidste ende munde ud i en strategiplan, der skal sætte retningen for boligselskabets arbejde med bæredygtighed i de kommende år.



Boligselskabet Fruehøjgaard har inddraget både beboere og medarbejdere i arbejdet med verdensmål og bæredygtighed, og de har givet deres bud på, hvad der er vigtigt. Med en strategi og nogle guidelines som et kompas, er vi godt rustet til at kunne leve op til, hvad fremtidens beboere vil forvente af os som boligselskab.



Mere natur i boligselskabet

I årevis har vi gået og vænnet os til veltrimmede græsplæner og grønne arealer, men nu bliver det lidt vildere, efterhånden som beboerne sætter "mere natur" på dagsordenen.



I forsommeren 2021 blev der i boligselskabets afdelinger Aaparken og Børglumparken sået forskellige blomsterblandinger på nogle af de grønne arealer. Beboerne måtte i en tid leve med, at det så mindre kønt ud, hvor græsset var skrællet af, men fra juli og august og helt frem til sent på efteråret, kunne både beboere og forbigående nyde et hav blomster i alskens farver.

VANT TIL DET "VELFRISEREDE"

I almene boligselskaber har vi i årevis været vant til trimmede og "velfriserede" grønne arealer, men det er på bekostning af mange dyr og planter, som engang var almindelige, men som i dag er truede arter i Danmark. Sommerfugle og bier har brug for små oaser, og her kan vi give et bidrag til naturen, blandt andet ved at øge biodiversiteten i vores områder og skabe flere arealer med mere natur og blomster.

Natur- og insektvenlige områder har et anderledes udtryk end de

udearealer, vi har kendt indtil nu, for det ser ikke flot ud hele året rundt. Men det er noget, som vi skal vænne os til at se mere af – også i den almene boligsektor, hvor flere og flere boligorganisationer viser interesse. Potentialet i den almene sektor vurderes nemlig som stort. Den almene sektor har ifølge Landsbyggefonden cirka 10.500 hektarer jord i alt – det samme areal, som regeringen planlægger over de næste 50 år at udlægge til urørt skov. Der er altså tale om ret betydelige arealer. Og selvom det måske kan virke ubetydeligt, at vi som boligselskab tilplanter små områder med vilde blomster i enkelte afdelinger, så betyder det faktisk noget. Hvis vi er mange nok, der giver plads til mere og vildere natur på vores arealer, små såvel som store, kan vi sammen sikre plads til de planter og dyr, der ellers har svært ved at finde levesteder.

GRØN BLIVER DET NYE SORT

Aaparken og Børglumparken er begge afdelinger, som er med på den grønne

bølge, og deres projekter kan være til inspiration for andre afdelinger. Derfor var de også vært for et temamøde om emnet i september 2021.

Mere natur er ikke kun for naturens skyld, men det har også en værdi for beboerne. Der er kommet mange positive tilkendegivelser (og også et par negative) om hvor stor en glæde, det har givet *dem*, at der er kommet mere natur på de grønne arealer.

Igen i år kan beboere såvel som forbigående glæde sig over synet af de farverige blomster i Aaparken og i Børglumparken. Derudover har også beboere i andre afdelinger, blandt andet på Fruehøj, i Klosterparken, Hammerthor og Brændgårdsparken, efterspurgt flere blomster i *deres* afdelinger.

I boligselskabet arbejder vi på, at vi fremadrettet vil kunne tilbyde bestyrelser og beboere inspiration, sparring og rådgivning i forhold til at vælge mere bæredygtige løsninger på blandt andet udearealer.

ÅRETS AKTIVITETER / BEBOERTILFREDSHED

Beboertilfredshed

Hvert år gennemfører Boligselskabet Fruehøjgaard en tilfredshedsundersøgelse blandt tilflyttere og fraflyttere, og hvert år gøres resultaterne op, hvorefter der samles op og evalueres.

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 en større udskiftning i ungdomsboligerne, og at de unge måske kan have lettere ved at besvare det digitale spørgeskema end de ældre.

BESVARELSER BLANDT FRAFLYTTERE

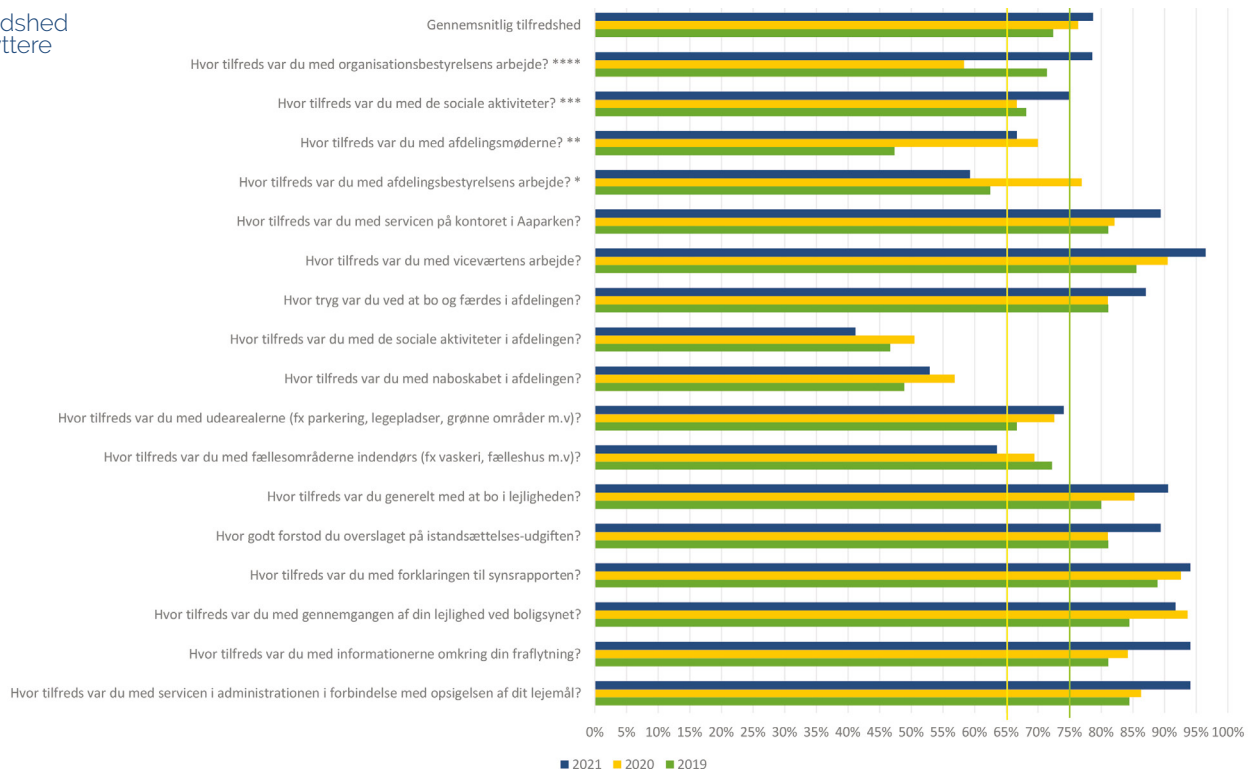
Ser vi samlet på besvarelserne blandt fraflyttere fra 2021, så ligger den gennemsnitlige tilfredshed på 79%. Den højeste grad af tilfredshed på 96% finder vi i forhold til viceværternes arbejde og dernæst i forhold til den information og service, som ydes i forbindelse med, at beboerne fraflytter lejligheden, samt servicen på kontoret, der ligger på 89%. Generelt har beboerne også oplevet en høj grad af tryghed ved at bo og færdes i afdelingen og været meget tilfredse med at bo i lejligheden. Tilfredsheden bliver lavere, når det vedrører de fælles inde- og udearealer samt beboerdemokratiet. I forhold til sidstnævnte skal der dog tages højde for, at analysen af tilfredsheden er baseret på meget få

besvarelser, da der generelt er et meget lavt kendskab til afdelingsbestyrelsernes arbejde, og i særdeleshed til organisationsbestyrelsen og dens arbejde. Den laveste tilfredshed ses i forhold til naboskabet og de sociale aktiviteter i afdelingen på henholdsvis 53 % og 41 %. Tilfredsheden er generelt lav i alle afdelinger, men det er især i ungdomsboligerne, at der ses en bemærkelsesværdig lav tilfredshed. Resultaterne fra Fruehøj og Brændgårdsparken, som også er baseret på forholdsvis mange besvarelser, viser en lidt højere tilfredshed, men den er stadig kritisk lav.

BESVARELSER BLANDT TILFLYTTERE

Ser vi samlet på alle besvarelserne fra 2021, så ligger gennemsnittet på 76.65 %. Succeskriteriet er altså nået, og forholdsvis få af besvarelserne er at finde i svarmulighederne "Utilfreds" og "Meget utilfreds". Den højeste grad af tilfredshed finder vi i forhold til den information og service, som ydes i forbindelse med, at den nye lejer får tilbudt lejligheden, skriver lejekontrakt, overtager nøglerne, og der gennemføres indflytningssyn. Tilfredsheden bliver dog kritisk lav, når det vedrører malerarbejde og rengøring af lejlighederne samt fejl- og mangelgennemgang og i særdeleshed, når det kommer til opfølgningen herpå.

Beboertilfredshed blandt fraflyttere 2019, 2020 og 2021



*Baseret på besvarelser fra de 32(2019)/39(2020)/27(2021), som har svaret ja til, at de kender til afdelingsbestyrelsens arbejde, **baseret på besvarelser fra de 19(2019)/22(2020)/15(2021), som har svaret ja til, at de deltog i afdelingsmøderne, ***baseret på besvarelser fra de 22(2019)/18(2020)/16(2021), som har svaret ja til, at de deltog i sociale aktiviteter, som afdelingsbestyrelsen arrangerede, **** Baseret på besvarelser fra de 7(2019)/12(2020)/14(2021), som har svaret ja til, at de kender til organisationsbestyrelsens arbejde.

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 derved være med til at sikre, at boligorganisationen indfrier lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt. Derfor indgår egenkontrollen 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. På den måde sikres, at boligorganisationen arbejder med

blandt at optimere produktivitet og effektivitet, at opretholde en betryggende økonomistyring og at udvise sparsommelighed. Da proceduren endnu er relativt ny, vil der gå nogle år, før der kan dannes et repræsentativt billede af udviklingen, men ud fra en redegørelse for og analyse af de foreliggende resultater, har bestyrelsen besluttet at bibeholde de samme fokuspunkter og mål fra de sidste par år. Desuden 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

Boligselskabets kriterium er, at afkastet skal ligge over benchmark. I 2021 har vi givet afdelingerne et afkast på -0,38 %, hvilket ligger over benchmarking på -0,50 %. Derved er målsætningen opfyldt.



Administrationsbidrag

Et af bestyrelsens målepunkter er, at stigningen i administrationsbidraget med udgangspunkt i 2020 ikke må overstige nettoprisindekset. Administrationsbidraget for 2021 er kr. 5.856, hvilket er kr. 1.153 mere end i 2020, og dermed er der en stigning på 19,7%.

Boligselskabets administrationsbidrag ligger altså ikke under nettoprisindekset, som er på 1,5 %, og det betyder, at målsætningen ikke er nået. Baggrunden herfor ligger dels i corona-situationen, afskedigelse af direktør, samt manglende indtægt fra byggesagshonorar.



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 2021 var der i alt 411 genudlejninger, hvoraf de 393 af dem er påbegyndt rettidigt. Dermed er 96 % af alle genudlejninger påbegyndt rettidigt.



Fraflytningsopgørelser

Målsætningen er, at max 5 % af fraflytnings-opgørelserne overskrides med mere end 10 %. I 2021 er der i 8 ud af 411 flyttesager sket en overskridelse på mere end 10 %. Det svarer til 1,95 % og er dermed inden for kriteriet.



Bygningsforsikringer

Boligselskabet Fruehøjgaard betaler i gennemsnit kr. 596 per lejemålsenhed. Landsgennemsnittet ligger på kr. 1.092 og Herning Kommunes ligger på kr. 925. Dermed ligger vi langt under både landsgennemsnit og kommunens gennemsnit.

2021 i tal

Forvaltningsrevision

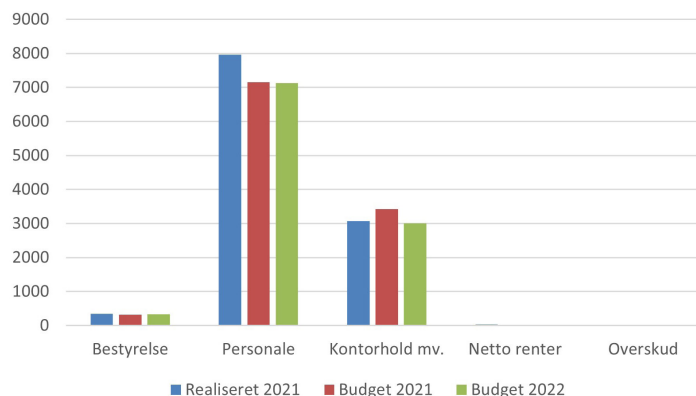
Hvert år gennemføres forvaltningsrevision af boligselskabets årsregnskab. Revisionen udføres dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. Revisionen omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet baseret

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.

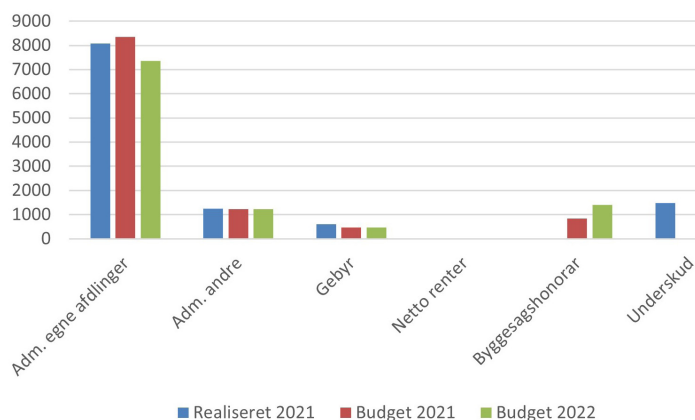
Årsregnskab

| RESULTATOPGØRELSE | *Afrundet til hele tusinder | | |
|--|-----------------------------|----------------|----------------|
| | Regnskab 2021 | Budget 2021 | Budget 2022 |
| ORDINÆRE UDGIFTER | | | |
| Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v. | 349 | 320 | 331 |
| Personaleudgifter | 7.970 | 7.153 | 7.126 |
| Kontorudgifter og andre administrationsudgifter | 3.069 | 3.429 | 3.009 |
| BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER | 11.388 | 10.902 | 10.466 |
| Renteudgifter netto | 32 | 4 | 4 |
| Overskud | 11.420 | 10.906 | 10.470 |
| ORDINÆRE INDTÆGTER | | | |
| Administrationsbidrag betalt af afdelingerne | 8.088 | 8.354 | 7.356 |
| Eksterne foretagender + sideaktivitetsafdelinger | 1.256 | 1.229 | 1.235 |
| Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser | 605 | 475 | 475 |
| Byggesagshonorar | 0 | 844 | 1.400 |
| SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER | 9.949 | 10.902 | 10.466 |
| Renteindtægter netto | 1.471 | 4 | 4 |
| Underskud | 11.420 | 10.906 | 10.470 |

UDGIFTER

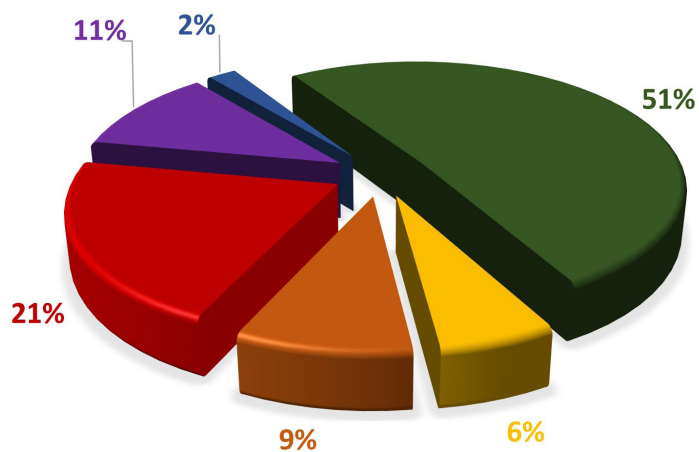


INDTÆGTER



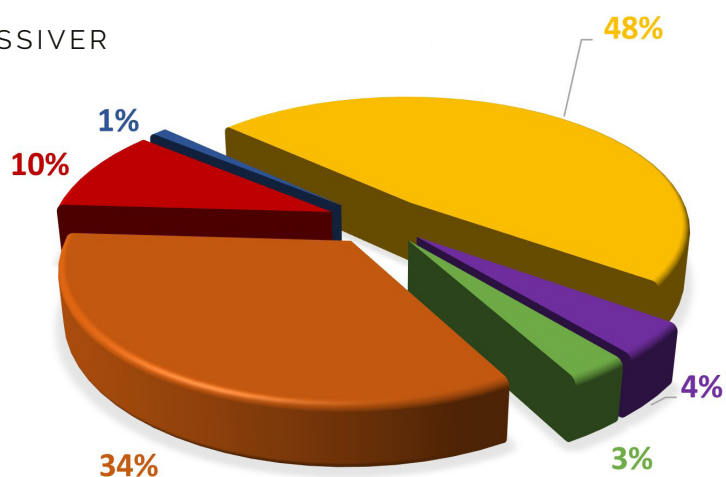
| BALANCE | *Afrundet til hele tusinder | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Indeværende år 2021 | Sidste år 2020 |
| AKTIVER | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| Administrationsbygning | 3.645 | 3.738 |
| Andre anlægsaktiver | 6.148 | 4.904 |
| Indskud i Byggefonden | 13.336 | 13.076 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 23.129 | 21.718 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Afdelinger i drift | 7.382 | 10.711 |
| Andre tilgodehavender | 1.520 | 2.111 |
| Værdipapirer og likvide beholdninger | 32.999 | 33.335 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 41.901 | 46.157 |
| AKTIVER I ALT | 65.030 | 67.875 |
| PASSIVER | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Dispositionsfond | 21.639 | 21.408 |
| Arbejdskapital | 6.756 | 8.229 |
| EGENKAPITAL I ALT | 28.395 | 29.637 |
| LANGFRISTET GÆLD | 749 | 738 |
| KORTFRISTET GÆLD | | |
| Afdelinger i drift | 31.255 | 29.560 |
| Bankgæld | 2.688 | 6.926 |
| Anden kortfristet gæld | 1.943 | 1.014 |
| KORTFRISTET GÆLD I ALT | 35.886 | 37.500 |
| PASSIVER I ALT | 65.030 | 67.875 |

AKTIVER



- Administrationsbygning
- Andre anlægsaktiver
- Indskud i Byggefonden
- Afdelinger i drift
- Andre tilgodehavender
- Værdipapirer og likvide beholdninger

PASSIVER





- Dispositionsfond
- Arbejdskapital
- Afdelinger i drift
- Anden kortfristet gæld
- Bankgæld
- Langfristet gæld



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 • Aaparken 2 • 7400 Herning •  post@fruehojgaard.dk •  76 64 66 00

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Udgivet af organisationsbestyrelsen,
Boligselskabet Fruehøjgaard /
maj 2022 / Ansvarshavende:
Bodil Sønderkjær / Redaktion:
Carina Kjærsgaard og Lene Merrild /
Layout: Boligselskabet
Fruehøjgaard