

24
25

ÅRSberetning

Boligselskabet

Fruehøjgaard

Bestyrelsens beretning

Af Henning Nielsen
Formand



Året 2024-2025 har været et år med både kontinuitet og fornyelse for Boligselskabet Fruehøjgaard. Vi har arbejdet målrettet på at styrke vores beboerdemokrati, fastholde en stabil drift og samtidig være på forkant med de udfordringer, som både nutiden og fremtiden bringer. Gennem hele året har bestyrelsen haft fokus på at sikre attraktive boliger, en solid økonomi og en stærk fællesskabsånd både internt i bestyrelsen, i vores afdelinger og blandt vores medarbejdere.

BESTYRELSENS ARBEJDE

Bestyrelsen har fortsat arbejdet med at styrke beboerdemokratiet og sikre en velfungerende organisationsstruktur. Der er igen i år afholdt et udviklings- og temamøde med afdelingsbestyrelserne for at sikre et godt samarbejde og en forståelse for, hvad vi sammen kan udrette. Vigtigheden af beboerdemokrati og engagement er blevet italesat og formidlet i forskellige sammenhænge, særligt i forbindelse med afdelingsmøderne, hvor vi har ønsket at øge beboernes deltagelse.

Vi har også fortsat fokus på at tiltrække engagerede beboerdemokrater til vores afdelingsbestyrelser, vores organisationsbestyrelse og vores repræsentantskab. Erfaringen viser, at et stærkt beboerdemokrati skaber bedre beslutninger og mere sammenhængskraft i vores boligområder. Bestyrelserne spiller i høj grad en rolle i at rekruttere nye egnede beboerdemokrater. De kan for eksempel prikke nogen på skulderen, som de mener vil kunne bringe værdi til en bestyrelse. Derudover er der en opgave i at udbrede information om og skabe kendskab til bestyrelsesarbejdet, som vi kontinuerligt arbejder med.

Det er blandt andet en af årsagerne til, at vi har forsøgt os med at sende et nyhedsbrev ud til alle beboere inden det årlige repræsentantskabsmøde og udsende materiale med kandidaterne til repræsentantskabsmedlemmerne, så de får bedre mulighed for at forberede sig på valget forud for repræsentantskabsmødet. Det har endnu ikke været den store succes, men ideen var, at det skulle være med til at sikre dygtige og engagerede bestyrelsesmedlemmer.

Vi har samtidig fokus på at forbedre måden, vi arbejder på i bestyrelsen samt kvaliteteten af bestyrelsesarbejdet, og derfor laver vi hvert år en evaluering af vores arbejde for at sikre, at vi hele tiden udvikler os og arbejder så effektivt som muligt.

UDLEJNING OG BOLIGMARKEDET

Det kommer næppe som nogen overraskelse, at en af vores kerneopgaver er at sørge for, at vores boliger er attraktive for lejere, så vi kan modvirke tomgang. Derfor har udlejning af boliger selvsagt høj prioritet, ikke mindst fordi vi oplever en stigende konkurrence på boligmarkedet i Herning og i Ikast, hvor nye boligbyggerier og renoverede lejemål skærper konkurrencen. For at være på forkant med dette og forsøge at undgå tomgang har vi arbejdet mere strategisk med markedsføring og nye tiltag, herunder en intensiveret indsats for at fremme udlejningen af vores ungdomsboliger. Vi igangsatte blandt andet sidste år en plan for en mere fleksibel udlejning af studieboliger for at reducere tomgang og give studerende bedre muligheder for at blive boende efter endt studie. I marts 2025 har vi også lanceret en digital løsning, hvor man kan komme på en digital 3D-rundtur i samtlige af vores ungdomsboliger, ligesom man kan det i vores nye boliger i Ikast.

Bøgens Kvarteret i Ikast har stået færdig siden december 2024, hvor de første beboere flyttede ind. Det har dog vist sig, at udlejningen af 64 familieboliger i Ikast ikke lige sker over en nat. Der er fortsat ledige boliger, og vi har derfor haft stor opmærksomhed på at sikre en god lancering og markedsføring af boligerne, hvilket vi vil fortsætte med til boligerne er udlejet. Vi er også i gang med planlægningen af en åbningsfest i juni måned, hvor beboere i afdelingen samt alle interesserede kan komme og hygge sig, og hvor der naturligvis vil være mulighed for se et par af de flotte og indbydende boliger, som Bøgens Kvarteret kan tilbyde.

RENOVERING OG NYE BYGGERIER

I løbet af året har vi arbejdet videre med vores renoveringsprojekter, herunder renoveringen af boligerne på Søndergade. Genhusning af beboerne blev planlagt grundigt for at sikre en så gnidningsfri proces som muligt. Mange er flyttet tilbage i deres boliger, og renoveringen må siges at have været succesfuld. En del lejere er fraflyttet deres lejemål i forbindelse med renoveringen, og derfor er der med succes blevet arbejdet på at få nye lejere ind.

Derudover planlægges en renovering af småhusene på Fruehøj. De blev nemlig ikke renoveret tilbage i 2017-21. Vi forventer, at vi inden længe kan sende opgaven i udbud.

I forhold til byggerier, har vi set fremad mod nye projekter. Vi havde første spadestik i august på Viborgvej, og

byggeriet af 39 nye almene boliger i Tingvejsområdet er i fremdrift. Derudover er der givet tilladelse til at bygge yderligere 24 boliger samt nye lokaler til administrationen. Den 24. april 2025 blev der holdt rejsegilde for første etape. Vi glæder os til at følge byggeriet og ikke mindst til at se det første færdigt til næste år.

BÆREDYGTIGHED OG FÆLLESSKAB

Bæredygtighed er et stadig vigtigere fokus i Boligselskabet Fruehøjgaard. Der er i årets løb blevet arbejdet på at konkretisere visionerne for økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed, og der er fortsat stor opmærksomhed på at integrere biodiversitet og grønne løsninger i vores boligområder. Birks Have i Birk Campus og Naturbåndet på Fruehøj er gode eksempler på, hvordan det kan lykkes at skabe mere natur og fællesskab i vores områder. Begge projekter er støttet af Nordea-fonden.

Arbejdet med boligselskabets visioner for bæredygtighed er naturligvis blevet drøftet i organisationsbestyrelsen. I februar godkendte bestyrelsen en hensigtserklæring, der beskriver de indsatsområder og mål, som boligselskabet ønsker at fokusere på, indtil ESG-målepunkter og en egentlig ESG-rapportering er klar i den almene branche. Her er der tanker om blandt andet materialekvalitet, valg af bæredygtige materialer, budgetrammer, definition og måling af bæredygtighed samt risikoen for greenwashing.

Dokumentet vil løbende blive tilpasset, og det vil være at finde på boligselskabets hjemmeside. Målet er at sikre

tilfredse beboere. Organisationsbestyrelsen vil skabe rammerne for bæredygtighedsarbejdet og forsøge at inspirere og informere afdelingerne til at deltage aktivt.

Vi har også arbejdet videre med at sikre trivsel og engagement blandt vores beboere. Frivillighed spiller en central rolle i mange af vores afdelinger, og vi ser med glæde, hvordan beboere tager initiativ til arrangementer og fællesskaber. Bestyrelsen anerkender den store indsats, som vores beboerdemokrater og frivillige yder.

EN SUND ARBEJDSPLADS

Et andet vigtigt fokus i vores organisation er vores medarbejdere. 2024 har været præget af både refleksion, forandringer og nytænkning, og igennem processen har vi været taknemmelige for at have dygtige og loyale medarbejdere, som har knoklet. Vi har i løbet af året også udvidet staben med nye medarbejdere, og det har været en fornøjelse at opleve, at også *de* er gået til de nye opgaver med krum hals. Nu ser vi frem til at samle alle medarbejderne under samme tag i 2027.

FREMTIDEN

Vi går fremtiden i møde med optimisme, men også med en realistisk tilgang til de udfordringer, der venter. Økonomisk stabilitet, bæredygtig udvikling og attraktive boliger vil fortsat være nøgleord for vores arbejde. Vi vil fortsætte med at tilpasse os de ændringer, som samfundsudviklingen og boligmarkedet bringer, og vi ser frem til et nyt år med engagement, samarbejde og stærke fællesskaber.

Organisationsbestyrelsen 2024-2025



Henning Nielsen
Formand



Bodil Sønderkjær
Næstformand



Harly Jørgensen



Karsten Nielsen



Klaus O. T.
Andersen



Lone Olesen



Ole K. Kristensen



Sanne L. Hansen
(Suppleant for
René Jensen)



Aage Kvols

ÅRETS AKTIVITETER - AFDELINGERNE

Glimt fra året, der gik I BOLIGOMRÅDERNE

Med udgangspunkt i årets historier i Hjem til dig er her et indblik i årets gang i boligområderne

Nyt liv spirede frem i Aaparken

Efter flere år uden en bestyrelse fik Aaparken i 2024 nyt engagement og nye idéer. En nyvalgt bestyrelse trådte til i september med ambitioner om at styrke fællesskabet og skabe mere liv i boligområdet. Allerede i efteråret inviterede de beboerne til at møde bestyrelsen over en kop kaffe i værkstedet, og i december var alle beboerne inviteret til julehygge i gildesalen. Også udearealerne fik ny opmærksomhed. I september blev der holdt en planteeftermiddag, hvor beboere, frivillige og unge fritidsjobbere fra Plads Til Forskel hjalp med at plante stauder og skabe mere biodiversitet i afdelingens blomsterstribe. Stemningen var god, og håbet er, at flere vil få lyst til at engagere sig fremover.



Studerende lagde kimen til nye fællesskaber i Birks Have

Et madlavningskursus, bål, fællesskab og masser af nye planter markerede åbningen af Birks Have. De studerende i Birk Campus skabte en dag fuld af smag, latter og grønne spirer – og såede frøene til endnu mere liv i haven fremover. Det blev også starten på et nyt madlavningsfællesskab Food Club, som holdes en gang om måneden.



Fællesskab og fornyelse på Fruehøj

På Fruehøj blev 2024 et år med både grønne forandringer og styrket fællesskab. Sandkasser blev omdannet til blomsterbede, og arbejdet med det nye naturbånd, der er støttet af Nordeafonden gik i gang – alt sammen noget, der skal bringe biodiversitet og mere natur tættere på hverdagslivet. I samme ombæring er der blevet etableret en ny multibane, der skal skabe rammer for fælles aktiviteter for både børn og voksne. Formålet med initiativet er blandt andet at styrke fællesskabet i boligområdet og gøre de grønne arealer mere levende. På den måde går Fruehøj foran i forhold til at koble natur, bevægelse og naboskab – og er med til at vise, hvordan små og store beslutninger kan gøre et boligområde til et endnu bedre sted at bo.



Pop-up fællesskab i Storgården

I Storgården mødtes beboerne hen over sommeren til uformelle tirsdagstræf på fællesarealet. Her havde man kaffen med selv, og nogle gange blev der delt kage – alt sammen uden fælleshus, men med stort engagement.

Initiativet udsprang af ønsket om at styrke naboskabet og finde nye måder at samles på.

Mon beboerne i Storgården gentager succesen i sommeren 2025?



Beboerhuset - rammen om sammenhold i Børglumparken

I Børglumparken arbejdes der målrettet på at styrke både sammenhold og deltagelse. I forvejen er der mange aktiviteter som fællesspisning og café, og som noget nyt i 2025 har beboerhuset haft åbent hver anden torsdag til fællesskab, spil og samtaler på tværs af generationer. Her kan børnene lege, mens de voksne spiller spil, snakker og hygger sig. Målet er at gøre beboerhuset til et endnu mere levende mødested, hvor sammenholdet kan styrkes.



Brændgårdsparken - ikke bare et sted at bo, men et sted at leve!

I Brændgårdsparken går fællesskab og tryghed hånd i hånd. Karvo fortalte i Hjem til Dig nr. 90 sin historie om en tryk opvækst i Brændgårdsparken med boldspil i 'U'et, naboskab og forældre, der kendte hinanden på kryds og på tværs. Nu er han flyttet tilbage med sin egen datter – til det sted, han føler sig allermost hjemme. Fællesskab er en af de ting, der fortsat kendetegner boligområdet. Her holder frivillige beboere gang i fællesskabet med aktiviteter som banko, fællesspisning og sommerfest, og de holder sammen. Brændgårdsparken er et sted med plads til fællesskabet, og hvor beboerne i fællesskab skaber rammerne for et godt hverdagsliv.



Indkig i året, der gik I BOLIGSELSKABET

Øget fokus på markedsføring og branding

Vi står over for en ny virkelighed, hvor konkurrencen om lejerne er blevet markant skærpet. Der bliver generelt bygget flere private lejeboliger, og samtidig er mange renoverede almene boliger i Herning og omegn nu tilbage på markedet igen. Vi har selv netop opført 64 nye boliger i Ikast, som også har krævet en målrettet og engageret indsats for at blive lejet ud. Det betyder, at vi må bruge flere ressourcer på markedsføring, end vi har været vant til – og det er en tendens, som vi forventer vil fortsætte i de kommende år.

Som en del af indsatsen for en fremtid uden tomgang er vi gået i gang med at udvikle en ny hjemmeside, og snart lancerer vi også en ny beboerapp, der skal gøre kommunikationen mellem beboere og administration enklere og mere tilgængelig. Samtidig har vi, i forbindelse med at boligselskabet fylder 75 år den 6. oktober 2025, besluttet at sætte ekstra fokus på vores synlighed. Allerede fra februar 2025 har vi skruet op for indsatsen med branding og markedsføring, så vi frem mod jubilæet kan vise både omverdenen og os selv, at det at bo alment stadig er en tryk, fællesskabsbaseret og attraktiv måde at bo på.



Første spadestik og rejsegilde på Viborgvej

I det, der bliver et helt nyt byområde i Hernings nordøstlige hjørne, gik vi i august 2024 sammen med byggefirmaet Knudsgaard i gang med at opføre i alt 63 boliger samt boligselskabets nye administration. Området, der får en central placering med kort afstand til både skole, dagligvare-butikker og midtbyen, henvender sig til såvel studerende som børnefamilier og seniorer. Første etape af byggeriet - der omfatter 39 familieboliger - forventes færdig i begyndelsen af 2026.

Den 24. april 2025 blev der afholdt rejsegilde, der fandt sted i taghaven på 1. sal. Herfra kunne gæsterne danne sig et overblik over byggepladsen og følge byggeriets fremdrift. I dagens anledning var der indhejst en pølsevogn for at fejre den vigtige milepæl i projektet.

Tomme ungdomsboliger

Selv vækstkommuner som Århus og Aalborg kæmper med tomme ungdomsboliger. Det skyldes både stagnation i antallet af byernes uddannelsespladser og små ungdomsårgange. I de mindre byer som Herning er en af årsagerne dog også, at de unge hellere vil bo i de større byer. I Boligselskabet Fruehøjgaard har vi også oplevet flere udfordringer end tidligere, og derfor har vi hen over de sidste par år igangsat nogle tiltag. Vi har blandt andet udvidet bo-tiden, så de studerende nu kan blive boende længere tid efter endt studie. Vi har udvidet muligheden for fremvisninger, intensiveret samarbejdet med uddannelsesinstitutionerne og virksomhederne i Birk Centerpark, og senest har vi fået lavet 3D-visualiseringer af alle vores ungdomsboliger.



Bæredygtighed

I mange år har vi arbejdet med bæredygtighed på flere niveauer, og nu er arbejdet udmundet i et arbejdsdokument med de visioner og tanker om bæredygtighed, som boligselskabet vil arbejde efter i de kommende år. Dokumentet blev godkendt af bestyrelsen i februar, og en stor del af arbejdet er allerede sat i værk.

16 boliger på Søndergade renoveret

De 16 boliger i Søndergade har nu langt om længe fået den opdatering, de fortjener. Landsbygge-fonden har givet driftsstøtte, så renoveringen kunne gennemføres, uden at det har påvirket huslejen. Renoveringen omfattede blandt andet udskiftning af tag, efterisolering, nye ovenlys, nye vinduer samt reparation af facader. Desuden er der kommet nye køkkener, badeværelser ligesom gulve og lofter fået en tur. Der er også kommet nye elinstallationer og ventilationsanlæg for et bedre indeklima.

ÅRETS AKTIVITETER / UDVIKLING OG TILTAG

SAMARBEJDE, FÆLLESSKAB og en fremtid uden tomgang

Hvordan skaber vi attraktive boligområder med stærke fællesskaber – og undgår tomme boliger i fremtiden?

Netop det spørgsmål har vi i Boligselskabet Fruehøjgaard lagt os i selen for at besvare sammen med vores beboerdemokrater. Den 20. marts 2025 gentog vi derfor sidste års succes og inviterede til temaaften.

Målet var klart: At styrke dialog og samarbejde på tværs af organisationen og afdelingerne og give bestyrelserne bedre forudsætninger og motivation for at arbejde strategisk og engageret i deres boligområder. Som direktør Jens Laier sagde indledningsvist på mødet: "Vi har brug for jer. I er dem, som beboerne spejler sig i. Det er jer, der går forrest."

Aftenens hovedoplæg blev holdt af Michael Nørager fra Aarhus Universitet, som med både humor og alvor satte fokus på fællesskab, motivation og dét at tage initiativ. Hovedtesen for aftenen var, at dét, du fokuserer på, får du mere af. Oplægget skulle give både refleksion og ideer til bestyrelsernes videre arbejde. Gennem samtaler, leg og

opgaver blev der skabt nye forbindelser – og en stærk oplevelse af, at alle, der deltog denne aften, deler en fælles mission om at fremme trygge, velfungerende boligområder med liv og sammenhængskraft.

Temamødet i marts 2025 var en del af Fruehøjgaards strategiske indsats "En fremtid uden tomgang". For at lykkes med den målsætning er stærke bestyrelser og samarbejde på tværs nemlig helt afgørende.



Drift med overblik og ejerskab

Med målet om at styrke servicen, udnytte ressourcerne bedre og skabe et attraktivt arbejdsmiljø, er der i 2024 sket en omorganisering af driften i boligselskabet. Den tidligere mere hierarkiske struktur med en driftschef i spidsen er erstattet af et koordinerende team, hvor opgaver og ansvar er fordelt mellem medarbejderne.

Teamet varetager fortsat den daglige drift, syn, service, klargøring og udearealer. Men derudover tager de sig af de projekter, der er planlagt i langtidsbudgetterne eller besluttet på afdelingsmøderne. Derudover har de overblikket over bygninger, boliger og udearealers tilstand og har ansvaret for at planlægge fremtidige arbejder. De varetager desuden opgaver som brand- og sikkerhedstilsyn, overvågning og reduktion af energiforbrug, håndtering af akutte skader, klimasikring og biodiversitet samt generel bæredygtig udvikling og effektivisering.

I samme ombæring er der kommet fokus på at hjemtage flere opgaver og anvende egne medarbejdere frem for

eksterne håndværkere, hvor det er muligt. Det giver øget ejerskab, kontinuitet og tryghed i boligområderne. Især i vores parkafdeling er det blevet mærkbart, da Fruehøj og Brændgårdsparken nu igen får passet deres udearealer af boligselskabets egne folk. Hertil har vi også ansat en medarbejder i sommersæsonen og en ung fritidsjobber, der selv bor i området – en ordning, der udvides i 2025.

Vi har ydermere haft fokus på at udnytte og udvikle medarbejdernes kompetencer. Driftsteamet er ikke som i gamle dage organiseret afdeling for afdeling, men arbejder i fællesskab ud fra servicecenteret på Fyret. En koordinator fordeler opgaverne ud fra medarbejdernes specialviden, så den rette person løser den rette opgave – hvad enten det kræver håndværksfaglighed eller kendskab til tekniske installationer.

Det giver mulighed for specialisering og faglig udvikling – og samtidig et stærkt kollegialt fællesskab, hvor ingen står alene. Målet er at være en effektiv, bæredygtig og attraktiv arbejdsplads med høj kvalitet i service og opgaveløsning.

75 ÅR MED GODE HJEM og stærke fællesskaber

Vi kan stå inde for, at dét at bo alment står for tryghed, fællesskab og en bolig til en rimelig husleje - uanset hvor du er i livet. Det er noget, vi som alment boligselskab er stolte af og lægger stor vægt på i vores daglige virke. Den 6. oktober 2025 bliver Boligselskabet Fruehøjgaard 75 år, og det har givet anledning til at reflektere over, hvad vi har opnået hidtil, og hvad vi skal fokusere på fremadrettet.

I Boligselskabet Fruehøjgaard har vi altid arbejdet for at skabe gode hjem, hvor beboere kan føle sig trygge og have mulighed for at være en del af et fællesskab. Boligselskabet har gennem årene udviklet sig i takt med samfundets behov og forventninger, men kerneværdierne har altid været de samme: Nærvær, tryghed og ansvarlighed.

I oktober 2025 kan Boligselskabet Fruehøjgaard fejre 75-års jubilæum. Siden stiftelsen i 1950 har vi været en drivkraft i udviklingen af almene boliger i Herning og omegn, og i dag har vi mere end 1600 boliger i Herning, Ikast og Brande.

Med et konstant fokus på at kombinere moderne boligbyggeri med økonomisk, social og miljømæssig ansvarlighed arbejder vi, som vi altid har gjort, for at sikre gode og tidssvarende boliger for både nuværende og kommende generationer.

BIDRAG TIL BYUDVIKLINGEN

Fra den første og ældste afdeling, Fruehøj, til nutidens nybyggerier har boligselskabet været en vigtig aktør i udviklingen af lokalområderne. Vores almene boligområder er ikke blot steder at bo, men også en central del af byernes vækst og fornyelse. Boligerne er med til at skabe dynamik, mangfoldighed og fællesskaber, som gør byerne mere attraktive for både familier, unge og seniorer, og det kræver at vi er skarpe på tidens tendenser og samfundets udvikling.

Seneste skud på stammen i Boligselskabet Fruehøjgaard er Bøgens Kvarteret i Ikast, hvor de første beboere flyttede ind i december 2024. Bøgens kvarteret er et fremragende eksempel på, hvordan moderne almene boliger bidrager til byudvikling. Boligerne er attraktivt placeret i et helt nyt boligområde tæt på natur, indkøb, skole og offentlig transport. Dét gør det til et ideelt sted for såvel unge som familier og ældre, og vi håber, at det udvikler sig til at blive et populært område at slå sig ned i.

I august 2024 gik vi i gang med at opføre første etape af et byggeri, der kommer til at rumme i alt 63 almene familieboliger samt erhverslokaler. Igen er der tale om udviklingen af et helt nyt boligområde ved Viborgvej i Herning.

FORDELE VED AT BO ALMENT

I det forgangne år, har vi i Boligselskabet Fruehøjgaard lagt ekstra ressourcer i at udbrede kendskabet til den almene sektor og dens mange fordele. Mange forbinder almene boliger med økonomisk tilgængelighed, men fordelene rækker jo langt ud over en fornuftig husleje. Almene boliger er nemlig bygget på et princip om fællesskab, stabilitet og indflydelse, og det er nogle af de parametre, vi arbejder på at blive bedre til at kommunikere.

Dét at der er kommet skarp konkurrence fra andre aktører, blandt andet private bygherrer, som også begynder at tænke i nye baner for at få lejet deres boliger ud, gør at vi må tænke i nye baner. Vi skal slå på, at vi som alment boligselskab er noget helt særligt, både fordi vi er en nonprofit organisation, der ikke skal tjene penge på huslejen, og fordi vi har et beboerdemokrati, der sikrer vores beboere indflydelse og medbestemmelse. Derudover påtager vi os et særligt ansvar og lægger os i selen for at skabe boligområder med hjerterum, hvor mennesker og miljø kan trives side om side, og hvor der er plads til fællesskaber og sociale aktiviteter.

FREMTIDENS ALMENE BOLIGER

Med Bøgens Kvarteret i Ikast og de nye boliger i Tingvejsområdet i Herning har vi i Boligselskabet Fruehøjgaard taget endnu et skridt mod fremtidens almene boligbyggeri. De nye boliger er alle designet med fokus på lys, funktionalitet og velindrettede planløsninger, der tilgodeser både singler, par og familier.

Omkring boligerne har vi sørget for, at der er grønne uderum, der inviterer til ophold og leg, og begge nye boligkomplekser får et fælleslokale, der bliver en vigtig ramme for sociale aktiviteter og naboskab. 75 års erfaringer viser, at netop udearealer og faciliteter for fællesskabet er vigtige for bo-glæden og naboskabet i et boligområde.

I Boligselskabet Fruehøjgaard fortsætter vi med at udvikle nye boliger, der kombinerer kvalitet med bæredygtighed og stærke fællesskaber.

Med 75 års erfaring i bagagen er ambitionen nemlig stadig den samme: At skabe gode hjem, hvor mennesker trives, hvor der tages hensyn til klimaet, og hvor fællesskabet gør en forskel - både for den enkelte og for helheden.

Beboertilfredshed

Hvert år gennemfører Boligselskabet Fruehøjgaard tilfredshedsundersøgelser blandt tilflyttede og fraflyttede lejere. Undersøgelserne giver vigtig viden om, hvordan vores beboere oplever mødet med boligselskabet – og danner et vigtigt grundlag for forbedringer i både service og boligkvalitet.

FRAFLYTTERE: POSITIV VENDING EFTER FLERE ÅRS FALD

Efter et dyk i tilfredsheden i 2022 og 2023, viser årets tilfredshedsundersøgelse blandt fraflyttere en lille fremgang. Den gennemsnitlige tilfredshed er steget fra 66,8 % i 2023 til 71,6 % i 2024. Det er stadig under vores målsætning på 75 %, men fremgangen kan tyde på, at vores indsatser virker – især i forhold til service, information og håndtering af fraflytning. Tilfredsheden er højest, når det gælder forklaringen til synsrapporten og forståelsen af istandsættelsesomkostninger. Her ligger tilfredsheden på henholdsvis 88,3 % og 83,3 %. Der er dog sket et mindre fald i tilfredsheden med selve gennemgangen ved boligsyn og servicen i administrationen i forbindelse med fraflytning. Det kan skyldes enkelte tilfælde, hvor kommunikationen ikke har været tydelig nok – noget vi vil følge op på internt.

TILFLYTTERE: STABIL OG HØJ TILFREDSHED

Blandt tilflyttede beboere ligger tilfredsheden fortsat på et højt niveau. Med et gennemsnit på 79,2 % i 2024 er niveauet stort set uændret fra sidste år, hvor det lå på 80,3 %. Nye lejere vurderer især kontakten til administrationen og udlevering af nøgler meget positivt, og det er tydeligt, at vores medarbejdere gør en forskel i mødet med beboerne. Et særligt lyspunkt i årets undersøgelse er en stigning i tilfredsheden med servicen fra vores servicefolk, som i flere kommentarer får stor ros for deres hjælpsomhed og imødekommenhed.

Samtidig er der fortsat områder, der kræver opmærksomhed. Tilfredsheden med materialet, der følger med lejekontrakten, ligger under ønsket niveau, og flere tilflyttere efterlyser bedre rengøring af boligen ved indflytning – særligt i enkelte afdelinger. Også svarfristen på boligtilbud ligger i den lave ende af det acceptable niveau, og vi arbejder derfor på at forbedre både skriftligt materiale og digitale processer.

ET VIGTIGT REDSKAB – MED PLADS TIL UDVIKLING

Undersøgelserne gennemføres digitalt og havde i 2024 en besvarelsesprocent på 24,9 % blandt tilflyttere og 19,1 % blandt fraflyttere. Som i tidligere år er mange af respondenterne beboere i ungdomsboliger, hvor udskiftningen er størst. Det giver et godt billede af denne målgruppes oplevelser, men vi arbejder på at gøre undersøgelsen endnu mere repræsentativ for alle typer af beboere – både unge, familier og seniorer.

VI LYTTET – OG HANDLER

Tilfredshedsundersøgelserne er ikke bare en kontroløvelse, men et aktivt redskab i vores udviklingsarbejde. Vi bruger resultaterne til at følge op internt, justere arbejdsgange og sætte retning for større indsatser i boligområderne. Vi glæder os over fremgangen, men er samtidig opmærksomme på, at der stadig er områder, der kræver en målrettet indsats. Vores ambition er fortsat at levere høj kvalitet – i både boliger, service og beboerkontakt.

Beboertilfredshed blandt nytilflyttede lejere 2022, 2023 og 2024

	2022		2023		2024	
Informationen i tilbuddet, som du modtog vedr. lejemålet	82.86 %		79.37 %		84.52 %	
Svarfristen på tilbuddet	71.43 %		82.54 %		75.00 %	
Følgebrevet til lejekontrakten	80.00 %		84.13 %		76.19 %	
Det materiale, der var fremsendt sammen med lejekontrakten	80.00 %		80.95 %		78.57 %	
Servicen i administrationen ifm. tilbud, tildeling og lejekontrakt	82.86 %		82.54 %		86.90 %	
Indflytningssynet i forbindelse med din overtagelse af lejligheden	81.43 %		88.89 %		85.71 %	
Udleveringen af nøglerne til lejemålet	88.57 %		93.65 %		90.48 %	
Malerarbejdet i lejligheden	74.29 %		66.67 %		72.62 %	
Rengøringen i lejligheden	72.86 %		71.43 %		71.43 %	
Den generelle standard i lejligheden	82.86 %		79.37 %		75.00 %	
Fejl- og mangलगennemgangen efter din indflytning	79.03 %		77.59 %		78.75 %	
Opfølgningen på fejl- og mangलगennemgangen	74.29 %		76.19 %		75,00 %	
Gennemsnitlig tilfredshed	79.21%		80,28 %		79.18 %	

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 organisationen drives 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

betryggende 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 sidste år tilføjede de også beboertilfredshed til fokuspunkterne. 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 fortsat at

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

FOKUSPUNKTER:

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

Analyse og vurdering af fokuspunkter



KAPITALFORVALTNING

Afkastet opdeles i renter og kursgevinst eller -tab. Boligselskabets kriterium for 2024 er, at kursgevinst/-tab skal ligge over benchmark, som ligger på 5,2. Da vores ligger på 4,08 opfylder vi ikke målsætningen, så her vil vi holde øje med udviklingen. Herudover har afdelingerne i 2024 fået 2,16 % i forrentning af deres indestående.



ADMINISTRATIONSBIIDRAG

Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget efter indeksering ikke overstige netto-prisindekset. Administrationsbidraget for selskabet opfylder ikke målsætningen i 2024, da det udgør kr. 5.536 og dermed overstiger nettoprisindekset på kr. 5.336. Til gengæld opfylder administrationsbidraget for afdelingerne målsætningen i 2024, da det kun udgør kr. 5.540, hvor nettoprisindekset er på kr. 5.662.



GENUDLEJNING

Bestyrelsens fastsatte mål om, at minimum 90 % af alle genudlejninger skal være påbegyndt inden 7 arbejdsdage efter modtaget opsigelse, er også opfyldt. I 2024 var der i alt 29 genudlejninger, hvoraf de 334 af dem er påbegyndt rettidigt. Dermed er 91 % af alle genudlejninger påbegyndt rettidigt, og målsætningen er nået.



FRAFLYTNINGSOPGØRELSE

Målsætningen er, at max 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 %. I 2024 er der i 5 ud af 334 flyttesager sket en overskridelse på mere end 10 %. Det svarer til 1,5 % og er dermed inden for kriteriet.



BYGNINGSFORSIKRINGER

Boligselskabet Fruehøjgaard betaler i gennemsnit kr. 801 per lejemålsenhed. Landsgennemsnittet ligger på kr. 1140 og Herning Kommunes ligger på kr. 1001. 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. Selvom den gennemsnitlige tilfredshed for fraflyttede lejere er steget, er målet ikke nået i år, da tilfredsheden ligger under 75 % på en del parametre, så der vil blive arbejdet på at højne tilfredsheden.

2024 i tal

Forvaltningsrevision

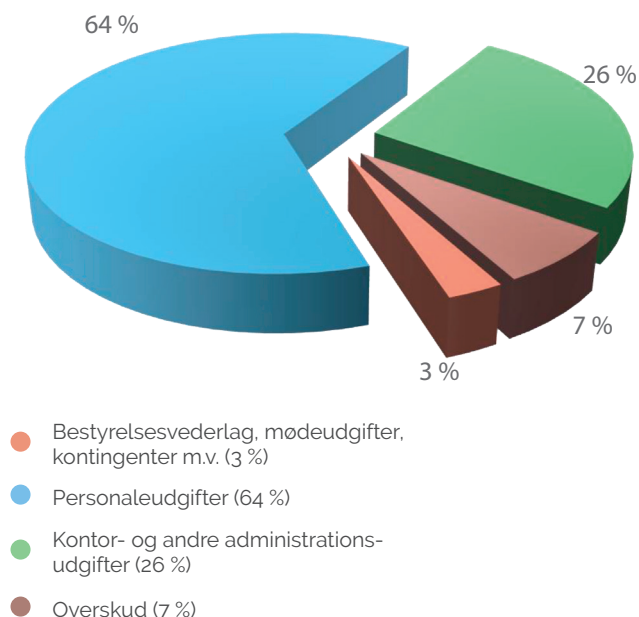
Hvert år gennemføres forvaltningsrevision af boligselskabets årsregnskab. Revisionen udføres dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. Revisionen omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet baseret

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.

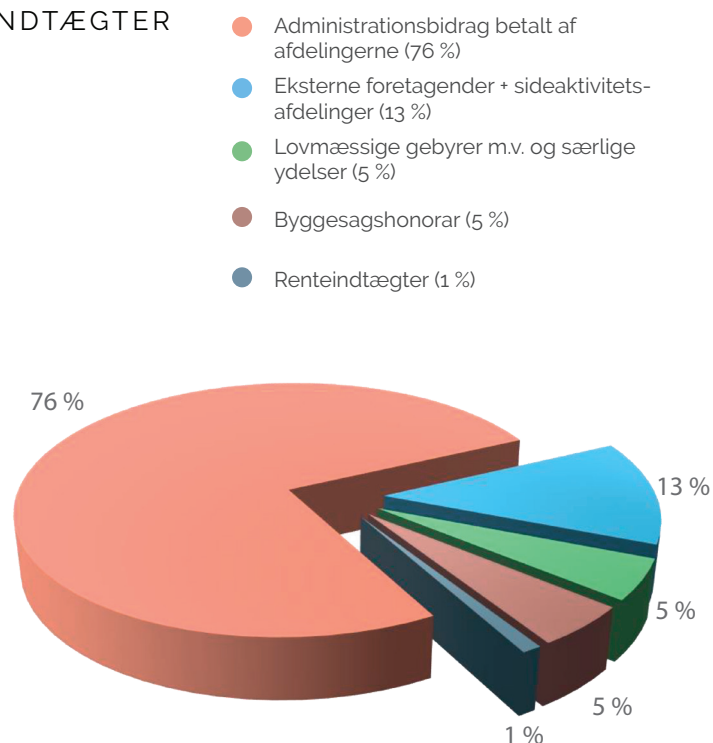
Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE	*Afrundet til hele tusinder		
	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
ORDINÆRE UDGIFTER			
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	353	365	420
Personaleudgifter	7.659	7.596	7.833
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	3.093	3.159	3.469
Projektudviklingsfond og afdelingspulje	0		0
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	11.105	11.120	11.722
Overskud	814	4	4
Samlede udgifter i alt	11.919	11.124	11.726
ORDINÆRE INDTÆGTER			
Administrationsbidrag betalt af afdelingerne	9.056	9.140	9.686
Eksterne foretagender + sideaktivitetsafdelinger	1.563	1.505	1.561
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	518	475	475
Byggesagshonorar	620	0	0
SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	11.757	11.120	11.722
Renteindtægter netto	162	4	4
Underskud	0	0	
Samlede indtægter i alt	11.919	11.124	11.726

UDGIFTER

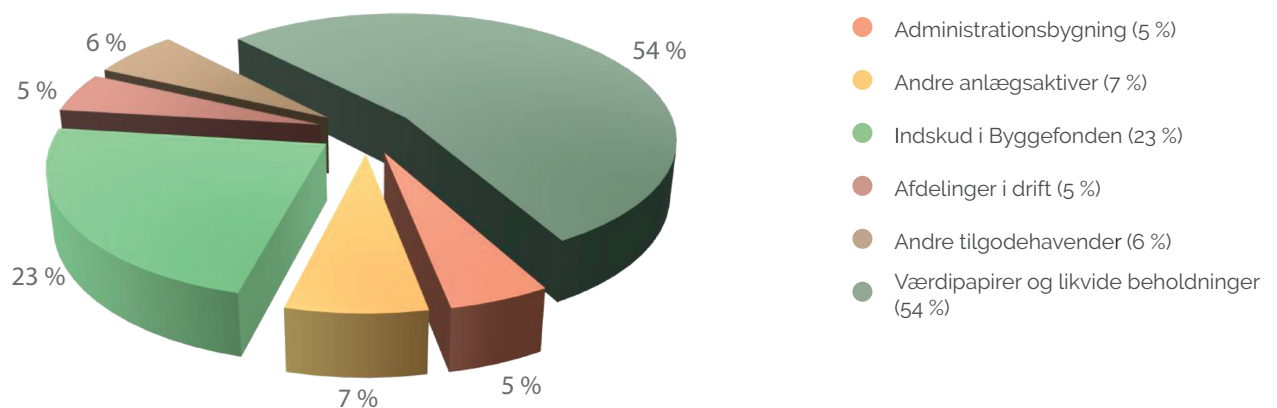


INDTÆGTER

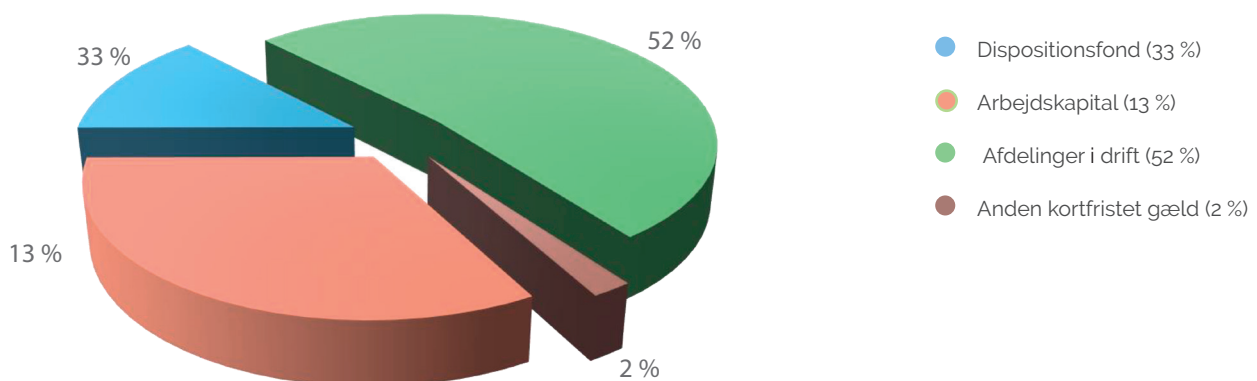


BALANCE		*Afrundet til hele tusinder	
		Indeværende år	Sidste år
		2024	2023
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Administrationsbygning		3.365	3.458
Andre anlægsaktiver		4.572	4.969
Indskud i Byggefonden		14.540	13.964
ANLÆGSAKTIVER I ALT		22.477	22.391
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Afdelinger i drift		2.990	1.529
Andre tilgodehavender		4.189	5.784
Værdipapirer og likvide beholdninger		34.779	35.335
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		41.958	42.648
AKTIVER I ALT		64.435	65.039
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Dispositionsfond		21.128	21.568
Arbejdskapital		8.402	7.587
EGENKAPITAL I ALT		29.530	29.155
LANGFRISTET GÆLD		0	0
KORTFRISTET GÆLD			
Afdelinger i drift		33.438	34.307
Anden kortfristet gæld		1.467	1.577
KORTFRISTET GÆLD I ALT		34.905	35.884
PASSIVER I ALT		64.435	65.039

AKTIVER



PASSIVER



ÅRS- ber etn ing 24-25

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 2025
/ Ansvarshavende: Henning Nielsen
/ Redaktion: Carina Kjærsgaard og
Lene Merrild / Oplag: 70 stk / Layout:
Boligselskabet Fruehøjgaard / Forside:
Storgården / Bagside: Birk Campus /
Tryk: Trykstuen