

25

126

ÅRSberetning

Boligselskabet
Fruehøjgaard



Bestyrelsens beretning

Af Henning Nielsen
Formand



I 2025-2026 har vi arbejdet videre med det, der allerede er sat i gang, og samtidig har vi taget nye skridt. Organisationsbestyrelsen har i løbet af året arbejdet med en række vigtige beslutninger om boligselskabets drift, udvikling og fremtidig retning.

Boligselskabet Fruehøjgaard står fortsat på et solidt fundament. Vores vigtigste kerneopgave er at skabe gode, trygge og betalelige boliger for beboerne og samtidig sikre, at organisationen udvikler sig i takt med de krav og forventninger, der møder den almene boligsektor i disse og kommende år.

Ledelse og organisation

Et af årets væsentlige temaer har været ledelsen af boligselskabet. I en periode har regnskabschef Hanne Skov været konstitueret som direktør, indtil en ny direktør kunne tiltræde.

Bestyrelsen vil gerne takke Hanne Skov for at have påtaget sig opgaven i overgangsperioden og for at have været med til at sikre stabilitet i organisationen.

I forbindelse med processen omkring ansættelsen af en ny direktør, har det været vigtigt for bestyrelsen at sikre en grundig proces, hvor der både blev set på organisationens aktuelle behov og på de kompetencer, der skal være med til at udvikle Boligselskabet Fruehøjgaard i de kommende år.

Med ansættelsen af ny direktør René Skau Björnsson har vi taget et vigtigt skridt i forhold til fortsat at sikre både stabilitet og udvikling i organisationen.

Byggeri og udvikling

Også i år har byggeri og udvikling været et centralt tema i bestyrelsens arbejde.

Boligselskabet Fruehøjgaard arbejder løbende med at udvikle boliger og boligområder, så de fortsat er attraktive og tidssvarende. Det gælder både nybyggeri, renoveringer og den generelle udvikling af vores boligområder.

I lokalet arbejdes der på at få lejet de sidste boliger ud i boligafdelingen Bøgens Kvartet, som blev færdig i vinteren sidste år. Samtidig har arbejdet med Tinggården i Herning været et vigtigt projekt i årets løb, hvor de første boliger blev klar til indflytning 1. marts 2026. Afdelingen er allerede fuldt udlejet.

Udviklingen på boligmarkedet stiller krav til fleksibilitet og tilpasning, og bestyrelsen følger løbende udviklingen i både igangværende projekter og kommende muligheder, for at sikre, at boligselskabet også i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger til forskellige målgrupper.

Fokus på drift og økonomi

En væsentlig opgave for organisationsbestyrelsen er at sikre en ansvarlig og stabil økonomisk drift.

Det er afgørende, at boligselskabet drives på et solidt økonomisk grundlag, så vi har ressourcer til netop at vedligeholde vores eksisterende boliger og samtidig have mulighed for at udvikle nye projekter.

I løbet af året har bestyrelsen fulgt udviklingen i økonomien, og den almindelige selskabsdrift følger budgettet. Samtidig har bestyrelsen godkendt afdelingernes driftsbudgetter for det kommende år.

Der har i perioder været ekstra travlt i driften blandt andet i forbindelse med mange flyttesyn i flere boligafdelinger. Medarbejderne i både drift og administration yder en stor indsats for at sikre, at boligområderne fungerer i hverdagen.

Samarbejde og beboerdemokrati

Boligselskabet Fruehøjgaard er en almen boligorganisation, hvor beboerdemokratiet spiller en central rolle.

Samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne og administrationen er afgørende for, at beslutninger træffes på et oplyst grundlag og med respekt for beboernes ønsker og behov. Blandt andet derfor ligger inddragelse os stærkt på sinde.

Bestyrelsen oplever et stort engagement fra mange frivillige i boligområderne, og det er en vigtig styrke for organisationen.

I løbet af året er der også arbejdet videre med helhedsplanen Plads Til Forskel, som fortsætter i en ny fase frem mod 2029. Vi har fokus på, at dette samarbejde skal være givtigt for alle parter.

Desuden har organisationsbestyrelsen i marts indkaldt repræsentantskabet til et ekstraordinært møde for at behandle en formel beslutning i forbindelse med boligselskabets byggeri på Viborgvej. Det er netop repræsentantskabet, der har de overordnede beføjelser i boligorganisationen, og som i sidste ende træffer beslutninger i større og principielle spørgsmål.

Den demokratiske struktur er en vigtig del af fundamentet i den almene sektor og er med til at sikre, at udviklingen i boligselskabet sker i dialog med de valgte repræsentanter.

Digital udvikling

Den digitale udvikling har også fyldt mere i organisationens arbejde i år. Bestyrelsen har i årets løb fulgt arbejdet med boligselskabets nye hjemmeside og det nye beboer- og bestyrelsesweb. Digitale løsninger er

vigtige, fordi de kan understøtte både service, kommunikation og administration. De skal være med til at gøre det lettere for beboerne at finde information og være i kontakt med boligselskabet.

Samtidig er digitale løsninger også et vigtigt værktøj, der kan gøre forretningsgangen lettere for medarbejderne i boligselskabet og dermed frigøre ressourcer, så vi samlet set kan forbedre serviceniveauet for både nuværende og kommende beboere.

Tak for indsatsen

Afslutningsvis vil jeg på bestyrelsens vegne rette en tak til alle, der bidrager til arbejdet i Boligselskabet Fruehøjgaard.

Tak til beboervalgte i afdelingsbestyrelser og repræsentantskab for deres engagement i beboerdemokratiet. Tak til frivillige ude i afdelingerne. Tak til medarbejderne i administrationen og i driften for deres daglige indsats - og tak til mine kollegaer i organisationsbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde i årets løb.

Vi ser frem til endnu et år, hvor vi sammen fortsætter arbejdet med at udvikle Boligselskabet Fruehøjgaard og skabe gode rammer for mennesker og fællesskaber.

Organisationsbestyrelsen 2025-2026



Henning Nielsen
Formand



Bodil Sønderkjær
Næstformand



Aage Kvols



Christoffer Bøeg-
Jensen



Harly Jørgensen



Karsten Nielsen



Klaus O. T.
Andersen



Lone Olesen



Ole K. Kristensen

ÅRETS AKTIVITETER - AFDELINGERNE

Glimt fra året, der gik I BOLIGOMRÅDERNE

Med udgangspunkt i afdelingsbestyrelsers beretninger og årets historier i *Hjem Til Dig* er her et indblik i årets gang i boligområderne

Storgården

"I Storgården har bestyrelsen været optaget af beboerdemokratiet", fortæller formand Bente Stalk. "Hvordan vi får flest mulige i tale, hvordan vi når ud til alle, hvordan vi lærer alles behov at kende og dermed har mulighed for at tage udgangspunkt i disse i bestyrelsens arbejde. Ud over fælles arrangementer, hvor vi lærer hinanden at kende, bruger vi også vores fælles "avis" - Storgårdnyt, som vi husstandsomdeler 4-5 gange i året.

Vi er desuden optaget af at redigere og tilrette det allerede etablerede "Nabo-fællesskab", som er et fantastisk tiltag til alle beboere i forhold til fællesskab, hjælpsomhed og omsorg for hinanden."

Blandt flere fælles arrangementer i året, fremhæver Bente en guidet tur på Textilmuseet i Herning. Et meget spændende besøg med en fantastisk guide, der gav et helt unikt billede af tekstilindustriens udvikling.

Bestyrelsen har desuden arbejdet med en beredskabsplan for Storgården, som er husstandsomdelt og hænger på den fælles opslagstavle.

Fællesskabet på Fruehøj

Formand Poul Venø på Fruehøj fortæller om årets gang. "Naturbåndet blev indviet med maner i sensommeren 2025. I september blev der valgt nye bestyrelsesmedlemmer og ny formand. I sommeren havde vi en bustur til Djurs Sommerland, og vi har banko en gang om måneden. Der har også være bustur til Tyskland og juletræsfest. I marts var der beboermøde med stor tilslutning, hvor vi drøftede aktiviteter for 2026. Der er nu udarbejdet et årshjul for 2026

og masser af gode ideer til aktiviteter i årene fremover. Fruehøjs bestyrelse takker beboerne for stor tilslutning til de arrangementer, der har været, og håber på fortsat tilslutning. Vi ser frem til at styrke samarbejdet med Fruehøjgaard og de øvrige afdelinger."



Bøgens Kvartet - den nye "dreng" i klassen

Al begyndelse er svær, og sådan er det også i Bøgens Kvartet i Ikast, hvor den nye bestyrelse, der blev valgt på afdelingsmødet i september har haft svært ved at samle beboerne. "Vi er en bestyrelse på tre i Bøgens Kvartet. Det er stadig meget nyt, men vi har inviteret beboerne til to arrangementer på et halvt år uden deltagere," fortæller formand Jane Skjoldborg, som også er ærlig omkring, at det har været lidt op ad bakke.

Klosterparken - mere end bare mursten

I Klosterparken er der tradition for et stærkt fællesskab. Den lille boligafdeling med kun 12 boliger mødes blandt andet hver fredag i deres lille havepavillon.

"Her bor mennesker med stor livserfaring, humor og hjerte - mennesker, der ser hinanden og tager sig af hinanden. Det skaber en hverdag præget af hygge, livskvalitet og tryghed", fortalte en tidligere beboer i Klosterparken til *Hjem Til Dig* i februar.

Beboerne tager også sammen på udflugter i løbet af året. Blandt andet var 8 damer på tur til Stjernefabrikken i Lund i december, fortæller formand i afdelingen, Bodil Sønderkjær.



Privat foto



Privat foto

Året, der gik i Aaparken

Forperson for Aaparken Michelle Jakobsen fortæller om året, der gik. "Det har været et år i fællesskabets ånd. Et dejligt år med fine arrangementer, som Sankthans-aften, fejring af boligselskabets 75-års jubilæum, en månedlig hyggeaften i gildesalen og en munter julefrokost. Vi ser frem til flere hyggelige arrangementer beboerne i mellem.

Ligeledes arbejdes der på mere levende grønne områder, som vi håber at kunne få støtte til. Idéerne og ønskerne er mange.

Indblik i året, der gik I BOLIGSELSKABET

Utraditionelle samarbejder skaber nye muligheder

Boligselskabet Fruehøjgaard arbejder løbende for at udvikle boligområderne og indgå i nye samarbejder, der kan være med til at skabe værdi for både beboere og lokalsamfund. Et eksempel er samarbejdet omkring Talentcollege Herning, hvor unge studerende bor i studieboligerne i Nørregade i Herning og kombinerer uddannelse med sport på højt niveau.

Talentcollege bygger på et samarbejde mellem blandt andet uddannelsesinstitutioner, lokale idrætsmiljøer og Herning Kommune og viser, hvordan almene boliger også kan indgå som en del af et lokalt talentmiljø.

Ordningen giver unge talenter mulighed for at udvikle sig både fagligt og sportsligt i et miljø, hvor uddannelse og træning går hånd i hånd, mens de bor i boliger, der ligger tæt på både uddannelsesinstitutioner og idrætsfaciliteter. Det gør det muligt for de unge at få hverdagen til at hænge sammen med både skole, træning og fritid. Samarbejdet illustrerer, hvordan vi som almen boligorganisation kan indgå i lokale partnerskaber og være med til at skabe rammer for nye initiativer i kommunen.



De første beboere er flyttet ind i Tinggården

I begyndelsen af marts 2026 flyttede de første beboere ind i Tinggården i Herning. Dermed er endnu et byggeprojekt i Boligselskabet Fruehøjgaard blevet til hjem for nye beboere.

Tinggården er opført som moderne boliger med fokus på funktionelle planløsninger, en flot tagterrasse og en central beliggenhed i Herning. Boligerne henvender sig til beboere i forskellige livssituationer og er samtidig Boligselskabet Fruehøjgaards første røgfri afdeling.

Med Tinggården bidrager Boligselskabet Fruehøjgaard til udviklingen i området og til at skabe nye rammer for tidens boligliv i Herning.

Mere natur i boligområderne

I Boligselskabet Fruehøjgaards boligområder arbejdes der løbende med at udvikle de grønne områder. Målet er både at skabe gode rammer for beboerne og samtidig give bedre vilkår for natur og biodiversitet, og det er noget, der smitter. Vi mærker en stadig stigende interesse fra både beboere og bestyrelser i boligselskabet.

Blandt andet bliver afklippede grene flere steder brugt til kvashegn, som giver levesteder for insekter og smådyr. Samtidig arbejdes der med beplantning og andre tiltag, der kan gøre boligområderne grønnere og mere levende.

Initiativerne er en del af boligselskabets arbejde med at udvikle udeområderne, så de både bidrager til naturen og til gode opholdsrum for beboerne.



ÅRETS AKTIVITETER / UDVIKLING OG TILTAG

Digital udvikling i praksis

Der sker meget i den digitale verden, og kunstig intelligens fylder stadig mere.

I Boligselskabet Fruehøjgaard følger vi den digitale udvikling tæt. Vi arbejder med mennesker, og derfor er det vigtigt for os, at teknologien giver mening i praksis og understøtter en god service og effektive forretningsgange.

Det er vores vurdering, at nye teknologier skal anvendes med omtanke. Vi anvender i dag kunstig intelligens som et internt værktøj i arbejdet bag kulissen, og på sigt forventer vi at kunne udvide anvendelsen, hvor det giver værdi for både beboere og medarbejdere.

I det forgangne år har vi arbejdet på højtryk med at udvikle vores digitale løsninger, som skal gøre det lettere for beboerne at finde information og være i kontakt med boligselskabet.

I efteråret lancerede vi en ny hjemmeside med det mål at gøre det lettere for boligsøgende at finde information om vores boliger og boligområder. Her har brugervenlighed og tilgængelighed været nøgleord i udviklingen.

I april 2026 introducerede vi Boligfy - en ny digital platform, hvor beboerne blandt andet kan modtage beskeder fra

boligselskabet og bestyrelsen, finde vigtige dokumenter som fx lejekontrakt, kontakte administrationen og indmelde fejl og reparationer.

Med Boligfy samler vi flere funktioner ét sted, så det bliver nemmere for vores beboere at orientere sig og komme i kontakt med os. Boligfy overtager det tidligere beboerweb "Min Bolig" og samler samtidig en del af den information, som før lå på hjemmesiden.

Formålet med digitalisering er både at styrke kommunikationen med beboerne og skabe mere enkle arbejdsgange i administrationen, så det bliver lettere både at være beboer og medarbejder.



AI-genereret billede

Fra dialog til retning

Gennem de seneste par år har vi arbejdet med at styrke dialogen med afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner. Samtidig har vi haft fokus på gennem information at øge den generelle viden om beboerdemokratiet og de muligheder, man har som beboer i en almen boligorganisation. Inddragelse og dialog er et vigtigt ben i dette, og derfor samlede vi igen i år alle bestyrelser, kontaktpersoner, og denne gang også repræsentanter til et fælles udviklingsmøde.

På udviklingsmødet den 12. marts 2026 arbejdede deltagerne på tværs af afdelingerne med spørgsmål om retningen for Boligselskabet Fruehøjgaard. Formålet var at samle input til organisationsbestyrelsens temadag i juni, hvor der arbejdes videre mod en egentlig strategi. På udviklingsmødet blev der derfor arbejdet med nogle af organisationens bærende temaer som fællesskaber, boliger, bæredygtighed og organisationen som arbejdsplads.

Samtidig blev der sat fokus på, hvad der skal til for at sætte retning for boligselskabet, og hvordan organisationen kan understøtte det arbejde.

Aftenen var ligesom de foregående år præget af dialog, refleksion og konkrete input fra deltagerne, og som formanden udtrykte det, var det svært ikke at blive imponeret af det engagement og det drive, der blev lagt for dagen for at få det til at lykkes.

Erfaringen fra disse udviklingsaftener viser at mange gerne vil bidrage aktivt til udviklingen af både boligområderne og organisationen.



Nærvær i det daglige arbejde

Vores arbejde tager udgangspunkt i hverdagen i boligområderne. Nærvær og inddragelse er en tilgang, vi bruger aktivt.

Vi er dagligt i kontakt med beboere og bestyrelser, både i administrationen og i driften. Det sker ved det fysiske møde, i telefonen, på mail og ikke mindst i den løbende dialog med afdelingerne. Det er her, vi får indblik i, hvad der fylder i hverdagen, hvad der fungerer, og hvor der er behov for justeringer.

Den tætte kontakt er derfor ikke bare en del af opgaven, men også et vigtigt grundlag for de beslutninger, vi træffer. Vi tror på, at den daglige dialog og tilstedeværelse i boligområderne er medvirkende til den høje tilfredshed, som afspejles i årets tilfredshedsundersøgelse.

Jubilæum med inddragelse

Den 6. oktober 2025 blev Boligselskabet Fruehøjgaard 75 år. I den forbindelse fik hver beboer en gave med fokus på hverdagsbrug og en fælles fortælling om boligselskabet og dét at bo i Fruehøjgaard. Selvom det kan synes enkelt, var det et bevidst valg.

Uddelingen skete med hjælp fra afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner, og afdelingerne blev opfordret til at markere jubilæet lokalt med økonomisk støtte fra boligselskabet. Det valgte flere at gøre.

Valget af en beboergave og måden, den blev delt ud på, er kendetegnende for den måde, vi arbejder på, hvor nærvær, dialog og inddragelse spiller en stor rolle, og hvor det ikke kun handler om at markere en begivenhed, men om at gøre det på en måde, hvor så mange som muligt blev en del af det.



En organisation i bevægelse

Det forgangne år har været præget af forandringer og et fortsat fokus på at skabe stabilitet. Det gælder både i den overordnede retning for boligselskabet og i den daglige drift tæt på beboerne.

Vi har blandt andet ansat René Skau Björnsson som ny direktør. Han tiltrådte 1. marts 2026, og sammen arbejder vi videre med at tydeliggøre og skærpe retningen for boligselskabet.

Vores kerneopgave er at udbyde gode og sunde boliger til alle, og derfor er der et konstant fokus på både udvikling og vedligeholdelse. For at opretholde et relevant og tidssvarende boligudbud kræver det, at der både bygges nyt, og at de eksisterende boliger bliver forbedret over tid

I marts blev første etape af Tinggården i Herning klar til indflytning. Her er der opført 39 nye familieboliger, som imødekommer nutidens behov og efterspørgsel, og der er flere på vej i anden etape med 30 boliger.

Vi arbejder også med at forbedre vores eksisterende boliger. Det gælder blandt andet i småhusene på Fruehøj, hvor der gennem flere år har været udfordringer med fugt og indeklima. Her er der nu igangsat en gennemgribende renovering, som skal sikre sunde og tidssvarende rammer for beboerne. Beboerne er i mellemtiden genhuset i andre boliger.

Den type investeringer er en vigtig del af det almene ansvar. Det handler både

om at passe på det, vi har, og om at udvikle det, der mangler.

Samtidig er der fokus på at fastholde en stabil drift og administration i hverdagen og holde fast i det, der fungerer.

At være i bevægelse er en del af den måde, vi arbejder på - og en nødvendighed for at kunne følge med i en virkelighed, der hele tiden ændrer sig.



Beboertilfredshed

Hvert år gennemfører Boligselskabet Fruehøjgaard tilfredshedsundersøgelser blandt tilflyttede og fraflyttede lejere. Undersøgelserne giver vigtig viden om, hvordan beboerne oplever mødet med boligselskabet og danner et solidt grundlag for at udvikle kvaliteten af både service og boliger.

Årets tilfredshedsundersøgelser viser en positiv udvikling, særligt blandt fraflyttede lejere, hvor den gennemsnitlige tilfredshed er steget fra 57,3 % i 2024 til 75,2 % i 2025. Dermed er vi tilbage på niveau med tidligere år.

Fremgangen ses især i mødet med boligselskabet. Både service, information og gennemgangen ved fraflytning vurderes højt, og tilfredsheden med viceværternes arbejde ligger i top. Samtidig er oplevelsen af tryghed og tilfredsheden med selve boligen steget mærkbart.

Blandt nye lejere er tilfredsheden fortsat høj med et gennemsnit på 84,3 %. Her peger resultaterne på, at især indflytningsforløb, information og kontakt til medarbejdere fungerer godt.

Der er dog også områder, hvor vi bør have fokus. Tilfredsheden med naboskab og sociale aktiviteter ligger lavt, og det er et gennemgående billede igennem årene. Det kan hænge sammen med, at fællesskaberne i boligområderne ikke alene kan bæres af rammerne, men i høj grad også afhænger af beboernes engagement og frivillighed.

Beboertilfredshed blandt fraflyttede lejere 2025

Et vigtigt redskab

Undersøgelserne gennemføres digitalt og havde i 2025 en besvarelsesprocent på ca. 36 % blandt tilflyttere og ca. 16 % blandt fraflyttere.

Som i tidligere år fylder beboere fra ungdomsboligerne relativt meget i besvarelserne, sandsynligvis fordi udskiftningen her er størst. Det giver et godt indblik i netop denne målgruppe, men til gengæld giver det et mindre repræsentativt billede af den samlede beboerskare som helhed. Det er en tendens, vi skal være opmærksomme på samt arbejde på at forbedre.

Vi lytter og følger op i praksis

Tilfredshedsundersøgelserne er et vigtigt redskab i vores daglige arbejde. Vi bruger resultaterne til at følge op internt, justere arbejdsgange og sætte retning for indsatser i boligområderne. Vi glæder os over fremgangen, men er samtidig opmærksomme på, at der fortsat er områder, hvor vi kan blive bedre. Ambitionen er den samme. Vi vil levere høj kvalitet i boligerne, i servicen og i mødet med beboerne.

	☹️	😞	😐	🙂	😊	😊 + 😊	Målopfyldelse ifht.
Hvor tilfreds var du med servicen i administrationen i forbindelse med opsigelsen af dit lejemål?	0,00%	1,96%	15,69%	27,45%	54,80%	82,35 %	🟢
Hvor tilfreds var du med informationerne omkring din fraflytning?	0,00%	1,96%	13,73%	31,37%	52,94%	84,31 %	🟢
Hvor tilfreds var du med gennemgangen af din lejlighed ved boligsynet?	1,96%	0,00%	11,76%	27,45%	58,82%	86,27 %	🟢
Hvor tilfreds var du med forklaringen til synsrapporten?	1,96%	0,00%	3,92%	31,37%	62,75%	94,12 %	🟢
Hvor godt forstod du overslaget på istandsættelsesudgiften?	3,92%	0,00%	11,76%	25,49%	58,82%	84,31 %	🟢
Hvor tilfreds var du generelt med at bo i lejligheden?	1,96%	3,92%	13,73%	37,25%	43,14%	80,39 %	🟢
Hvor tilfreds var du med fællesområderne indendørs (fx vaskeri, fælleshus m.v.)?	3,92%	1,96%	25,49%	37,25%	31,37%	68,63 %	🟡
Hvor tilfreds var du med udearealerne (fx parkering, legepladser, grønne områder m.v.)?	1,96%	5,88%	21,57%	35,29%	35,29%	70,59 %	🟡
Hvor tilfreds var du med naboskabet i afdelingen?	7,84%	9,80%	39,22%	27,45%	15,69%	43,14 %	🔴
Hvor tilfreds var du med de sociale aktiviteter i afdelingen?	9,80%	13,73%	31,37%	29,41%	15,69%	45,10 %	🔴
Hvor tryk var du ved at bo og færdes i afdelingen?	0,00%	3,92%	13,73%	31,37%	50,98%	82,35 %	🟢
Hvor tilfreds var du med viceværternes arbejde?	1,96%	1,96%	3,92%	35,29%	56,86%	92,16 %	🟢
Hvor tilfreds var du med servicen på kontoret i Aaparken?	0,00%	0,00%	17,65%	41,18%	41,18%	82,35 %	🟢
Hvor tilfreds var du med afdelingsbestyrelsens arbejde? *	(1) 6,25%	(0) 0,00%	(4) 25,00%	(7) 43,75%	(4) 25,00%	68,75 %	🟡
Hvor tilfreds var du med afdelingsmøderne? **	(1) 8,33%	(0) 0,00%	(3) 25,00%	(7) 58,33%	(1) 8,33%	66,67 %	🟡
Hvor tilfreds var du med de sociale aktiviteter? ***	(0) 0,00%	(0) 0,00%	(4) 25,00%	(9) 56,25%	(3) 18,75%	75,00 %	🟢
Hvor tilfreds var du med organisationsbestyrelsens arbejde? ****	(0) 0,00%	(0) 0,00%	(2) 28,57%	(3) 42,86%	(2) 28,57%	71,43 %	🟡

*Baseret på besvarelser fra de 16, som har svaret ja til, at de kender til afdelingsbestyrelsens arbejde. **baseret på besvarelser fra de 12, som har svaret ja til, at de deltog i afdelingsmøderne. ***baseret på besvarelser fra de 16, som har svaret ja til, at de deltog i sociale aktiviteter, som afdelingsbestyrelsen arrangerede. **** baseret på besvarelser fra de 7, 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 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.

Bestyrelsen har i år udvidet fokuspunkterne til også at indeholde husleje pr. m² samt hjemtagelse af opgaver i Parkafdelingen.

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
- ★ Gendulejning
- ★ Fraflytningsopgørelse
- ★ Bygningsforsikring
- ★ Tilfredshedsundersøgelse
- ★ Husleje pr. m²
- ★ Hjemtagelse af opgaver i Park

Analyse og vurdering af fokuspunkter



KAPITALFORVALTNING

Afkastet opdeles i renter og kursgevinst eller -tab. Boligselskabets kriterium for 2025 er, at kursgevinst/-tab skal ligge over benchmark, som ligger på 2,46. Da vores ligger på 2,67 opfylder vi hermed målsætningen. Herudover har afdelingerne i 2025 fået 2,01 % i forrentning af deres indestående.



ADMINISTRATIONSBI DRAG

Stigningen i administrationsbidraget efter indeksering må ikke overstige nettopris-indekset. Administrationsbidraget for selskabet opfylder ikke målsætningen i 2025, da det udgør kr. 6.352 og dermed overstiger netto-prisindekset på kr. 5.336. Det gælder også for afdelingerne, da det udgør kr. 5.804, og nettoprisindekset er på kr. 5.770.



GENDULEJNING

Bestyrelsens fastsatte mål om, at minimum 90 % af alle gendulejninger skal være påbegyndt inden for 7 arbejdsdage efter modtaget opsigelse, er ikke opfyldt. I 2025 var der i alt 340 gendulejninger, hvoraf de 39 ikke er påbegyndt rettidigt. Dermed er kun 89 % af alle gendulejninger påbegyndt rettidigt, og kriteriet er ikke nået.



FRAFLYTNINGSOPGØRELSE R

Målsætningen er, at max 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 %. I 2025 er der i 3 ud af 340 flyttesager sket en overskridelse på mere end 10 %. Det svarer til 0,88 % og er dermed inden for kriteriet.



BYGNINGSFORSIKRINGER

Boligselskabet Fruehøjgaard betaler i gennemsnit kr. 825 per lejemålsenhed. Landsgennemsnittet ligger på kr. 1184 og Herning Kommunes ligger på kr. 1028. Dermed ligger vi langt under lands- og kommunegennemsnit.



TILFREDSHEDSUNDERSØGELSE FOR HHV. NYE LEJERE OG FRAFLYTTERE

Tilfredsheden måles inden for parametrene service, information, boliger, boligområder, naboskab, tryghed og beboerdemokrati. Succeskriteriet er, at den gennemsnitlige tilfredshed er over 75 %. Den gennemsnitlige tilfredshed for fraflyttede lejere er i år steget til 75,2 %, og for tilflyttere er den 84,3 %. Dermed er kriteriet nået.



HUSLEJE PR. KVM EFTER IBRUGTAGNINGSÅR

Huslejen skal ligge på eller under gennemsnittet for Region Midtjylland. Den gennemsnitlige husleje for Boligselskabet Fruehøjgaard pr. 1/1 2025 ligger på kr. 841 pr. m², og dermed er vi under gennemsnittet for Region Midtjylland på kr. 916 pr. m².



HJEMTAGELSE I PARKAFDELINGEN AF OPGAVER FOR FRUEHØJ OG BRÆNDGÅRDPARKEN

Hjemtagelsen skal medføre en effektivisering på mindst 5 %, målt over en fireårig periode fra 2024. Gennemsnittet er indtil videre 27 %, og målsætningen er derfor på nuværende tidspunkt opfyldt.

2025 i tal

Forvaltningsrevision

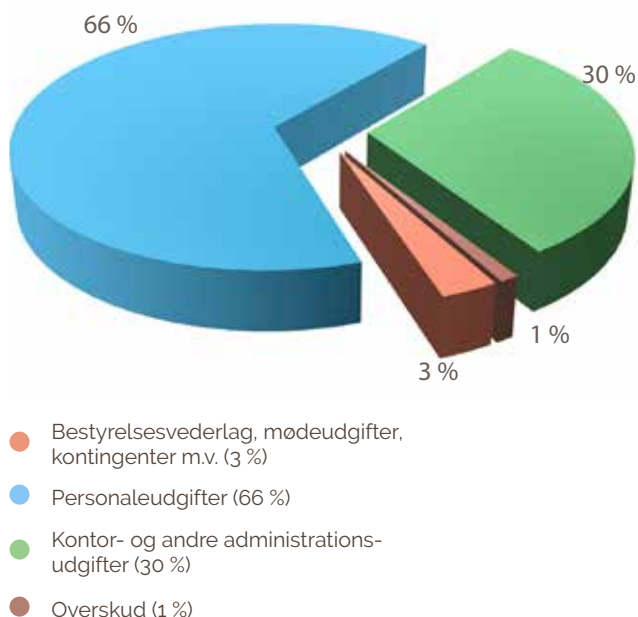
Hvert år gennemføres forvaltningsrevision af boligselskabets årsregnskab. Revisionen udføres dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelse af årsberetningen. Revisionen omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet baseret

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.

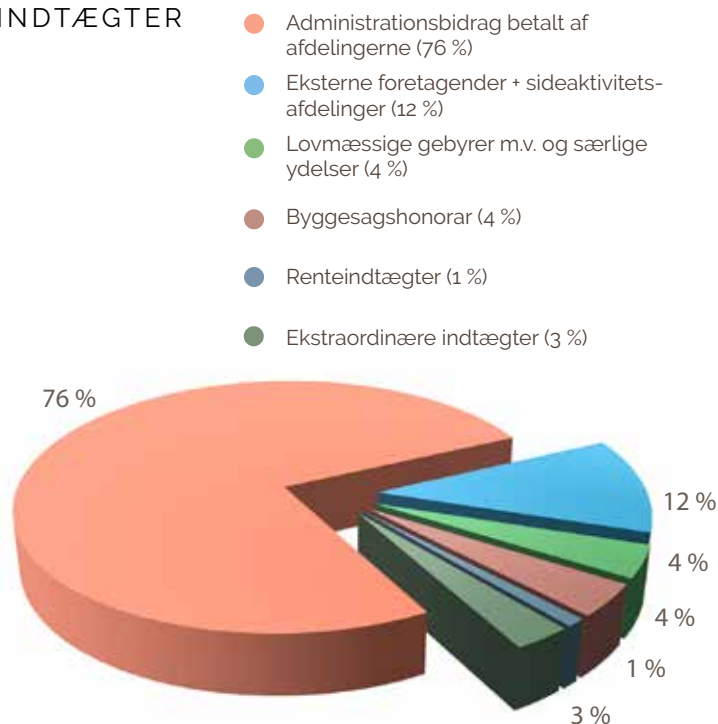
Årsregnskab

RESULTATOPGØRELSE	*Afrundet til hele tusinder		
	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
ORDINÆRE UDGIFTER			
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	338	420	526
Personaleudgifter	8.547	7.833	7.796
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	3.876	3.469	3.890
BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	12.761	11.722	12.212
Overskud	206	4	8
Samlede udgifter i alt	12.967	11.726	12.220
ORDINÆRE INDTÆGTER			
Administrationsbidrag betalt af afdelingerne	9.871	9.686	9.704
Eksterne foretagender + sideaktivitetsafdelinger	1.583	1.561	2.033
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	544	475	475
Byggesagshonorar	438	0	0
SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	12.436	11.722	12.212
Renteindtægter netto	153	4	8
Ekstraordinære indtægter	378	0	0
Samlede indtægter i alt	12.967	11.726	12.220

UDGIFTER

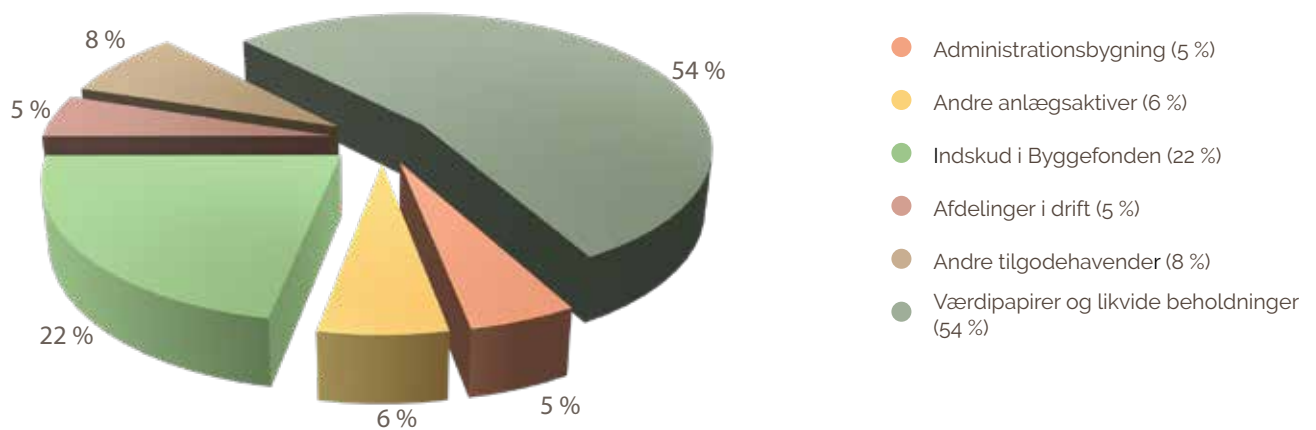


INDTÆGTER

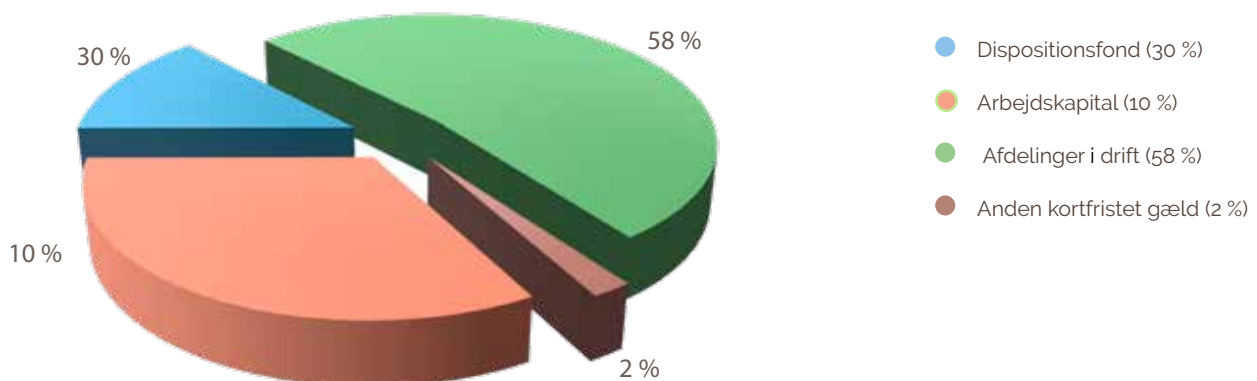


BALANCE	*Afrundet til hele tusinder	
	31.12 2025 2025	31.12 2024 2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Administrationsbygning	3.365	3.365
Andre anlægsaktiver	4.274	4.572
Indskud i Byggefonden	15.203	14.540
ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.842	22.477
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Afdelinger i drift	3.115	2.990
Andre tilgodehavender	5.683	4.189
Værdipapirer og likvide beholdninger	37.104	34.779
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	45.902	41.958
AKTIVER I ALT	68.744	64.435
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Dispositionsfond	20.400	21.128
Arbejds kapital	6.990	8.402
EGENKAPITAL I ALT	27.390	29.530
LANGFRISTET GÆLD	0	0
KORTFRISTET GÆLD		
Afdelinger i drift	39.711	33.438
Anden kortfristet gæld	1.643	1.467
KORTFRISTET GÆLD I ALT	41.354	34.905
PASSIVER I ALT	68.744	64.435

AKTIVER



PASSIVER



ÅRS- ber etn ing 25-26

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 2026
/ Ansvarshavende: Henning Nielsen
/ Redaktion: Carina Kjærsgaard og
Lene Merrild / Oplag: 70 stk / Layout:
Boligselskabet Fruehøjgaard / Forside:
Bøgens Kvartet / Bagside: Fruehøj /
Tryk: Trykstuken