

Ordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag den 20. maj 2026

Klokken 19.00 – 20.30

Mødested: Hotel Eyde, Mindegade 1, 7400 Herning

28 stemmeberettigede repræsentanter ud af 36 mulige er repræsenteret på mødet, heraf 3 med fuldmagt.

1. Valg af dirigent

Egon Bjørn Andersen bliver foreslået og valgt som dirigent for mødet.

Dirigenten takker for valget og konstaterer, at repræsentantskabsmødet afholdes inden for 6 måneder efter regnskabsårets slutning, jf. vedtægterne, og er indkaldt rettidigt med 4 ugers varsel. Dermed er mødet beslutningsdygtigt.

2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.

Efter en kort præsentation af sig selv som boligorganisationens formand samt bestyrelsens øvrige medlemmer aflægger Henning Nielsen bestyrelsens årsberetning som supplement til den skriftlige beretning, der tidligere er udsendt til repræsentantskabet.

Udover det overordnede økonomiske og juridiske ansvar for boligorganisationens dispositioner har organisationsbestyrelsen også en vigtig rolle i at udvikle idéer og inspirere afdelingsbestyrelserne, så vi sammen sikrer gode, attraktive rammer for beboerne.

Vi fortsætter initiativerne med:

- halvårslige informationsmøder for suppleanter til organisationsbestyrelsen, så de er godt klædt på til opgaven
- BL-kurser for afdelingsbestyrelserne i umiddelbar forlængelse af de ordinære afdelingsmøder (næste gang den 29. oktober)

Konkrete indsatser og resultater i 2025/2026

- **Ansættelse af ny direktør**

Processen er gennemført, og René Skau Björnsson er tiltrådt.

René præsenterer sig selv og fremhæver, at han er meget tilfreds med stillingen. Han har solid brancheerfaring og er godt i gang med at opbygge relationer til organisationens interessenter samt kommunerne i Herning og Ikast-Brande.

- **Bøgens Kvartet, Ikast**

Fælleshuset stod færdigt den 15. maj 2025 – både tidsplan og budget blev overholdt.

Afdelingsbestyrelse blev valgt i efteråret 2025. Der er fortsat enkelte ledige boliger.

-
- **Tinggården**

Etape 1 er afsluttet med 39 boliger, som alle er udlejet.
Etape 2 omfatter yderligere 30 boliger med forventet færdiggørelse i 2027.
Projektet omfattede oprindeligt også en ny administration, men dette blev opgivet af økonomiske årsager.
 - **Renoveringer**
 - Søndergade: afsluttet
 - Småhusene på Fruehøj: forventet afsluttet uge 40 (justeret fra uge 36)
 - **Boligsocial indsats**

Projektet *Plads Til Forskel* er forlænget for perioden 1. november 2025 til 31. oktober 2029.
 - **75-års jubilæum**

Jubilæet er blevet markeret.
 - **Studieboliger**

Der er en vis tomgang, primært som følge af ændringer i uddannelsesoptaget.
Ordningen med 3 års dispensation til beboelse i studieboliger efter endt uddannelse har haft en positiv effekt.
 - **Boligfy**

Platformen er endnu under udvikling. Implementeringen har haft opstartsudfordringer, men arbejdet fortsætter, og forventningerne er fortsat positive.
 - **Driftsafdelingen**

Styrkelse af driften – særligt de grønne områder – har medført højere beboertilfredshed inden for samme budget.
 - **Beredskabsplaner**

Arbejdet er igangsat i afdelingerne med fokus på tryghed og kendskab til procedurerne blandt beboere og medarbejdere.

Samarbejde med afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbestyrelserne er vores vigtigste aktiv, da de repræsenterer beboerne.

Der er fokus på:

- tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelser, medarbejdere og organisationsbestyrelsen
- at sikre attraktive boliger og boligområder – både nu og fremadrettet
- forberedelse af strategidag for organisationsbestyrelsen den 10. juni 2026 med henblik på at sætte retning for den langsigtede udvikling

Afslutning

Formanden retter en tak til alle, der bidrager til arbejdet i Fruehøjgaard:

- beboervalgte
- frivillige
- medarbejdere
- bestyrelseskolleger

Der er ingen spørgsmål eller bemærkninger til formandens beretning.

Repræsentantskabet godkender beretningen uden bemærkninger.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen og afdelinger med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.

Hanne Skov gennemgår selskabets årsregnskab for 2025 og afdelingernes årsregnskaber for 2025 i en grafisk udlægning.

Der er en bemærkning til svarprocenten i spørgeskemaundersøgelsen, der udgør 16 %, hvilket er relativt lavt og begrænser undersøgelsens repræsentativitet. Hanne Skov påpeger, at organisationen tager udgangspunkt i de data, der er til rådighed.

Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab for 2025 og afdelingernes årsregnskaber for 2025.

Hanne Skov forelægger selskabets budget for 2026.

Repræsentantskabet tager selskabets budget for 2026 til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

Betina Bundgaard og Inge Sander bliver udpeget som stemmetællere.

a) Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år.

På valg: Henning Nielsen (villig til genvalg)

Henning Nielsen bliver valgt som formand uden afstemning.

b) Valg af 3 beboervalgte medlemmer til organisationsbestyrelsen for 2 år.

Blandt boligorganisationens lejere og myndige husstandsmedlemmer.

På valg: Bodil Sønderkjær, Christoffer Bøeg-Jensen og Aage Kvols.

Bodil Sønderkjær genopstiller ikke.

Opstillede kandidater:

Christoffer Bøeg-Jensen, Afd. Birk Campus

Aage Kvols, Afd. Fruehøj

Michelle Jakobsen, Afd. Aaparken

Lars Dohn, Afd. Fruehøj

Resultat af den skriftlige afstemning:

23 stemmer til Christoffer Bøeg-Jensen,

21 stemmer til Michelle Jakobsen,

20 stemmer til Aage Kvols

og 10 stemmer til Lars Dohn

Valgt til bestyrelsen for 2 år: Christoffer Bøeg-Jensen, Michelle Jakobsen og Aage Kvols.

c) Valg af 1 eksternt medlem til organisationsbestyrelsen for 2 år.

På valg er: Harly Jørgensen

Uden afstemning vælges Harly Jørgensen til bestyrelsen for 2 år.

d) Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Blandt boligorganisationens lejere og myndige husstandsmedlemmer

På valg: Katharina Viktoria Spenner

Opstillede kandidater:

Katharina Viktoria Spenner, Afd. Aaparken

Susanne Veedfald Dam, Afd. Hyvildhus

Katharina Viktoria Spenner og Susanne Veedfald Dam vælges uden afstemning som suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år.

Dirigenten oplyser, at indtræden i bestyrelsen i givet fald afgøres ved lodtrækning.

e) Valg af 2 eksterne suppleanter for 1 år.

På valg: Johan Mølby og Carsten Bach (begge er villige til genvalg)

Johan Mølby og Carsten Bach vælges uden afstemning som suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år.

Indtræden i bestyrelsen i givet fald afgøres ligeledes ved lodtrækning.

6. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab bliver genvalgt uden afstemning.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Dirigenten runder mødet af og takker for god ro og orden.

Formanden afslutter med at takke de afgangende bestyrelsesmedlemmer for deres indsats. En særlig tak gives til Bodil for hendes mangeårige arbejde i bestyrelsen siden 2018, herunder som næstformand, samt til René Jensen, der tidligere på året er fraflyttet boligselskabet.

Referat: Lene Merrild


Dirigenten godkender referatet:

27-5-26 

Dato

Egon Bjørn Andersen

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

27/5/26 

Dato

Henning Nielsen

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

Ordinært repræsentantskabsmøde
Onsdag den 20. maj 2026

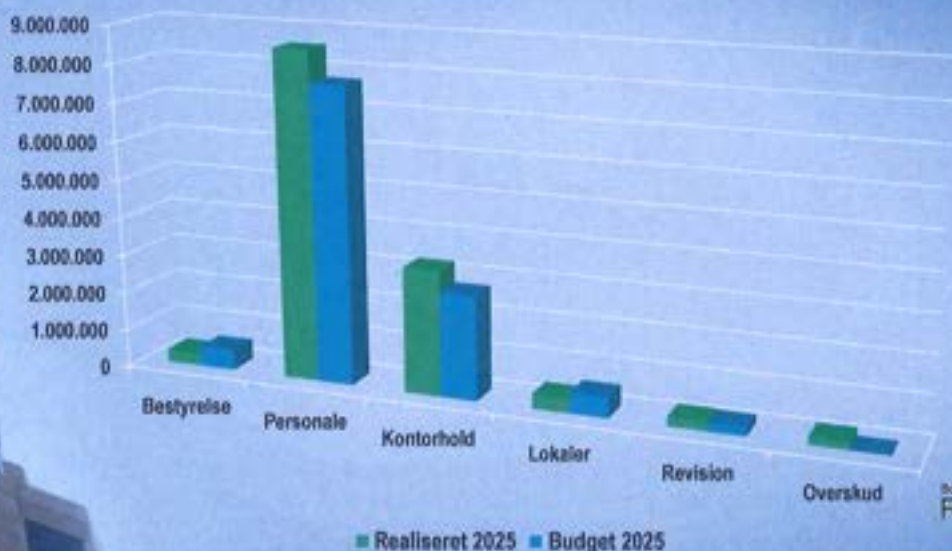
3. Godkendelse af årsregnskab

- Regnskab for Boligselskabet Fruehøjgaard for perioden 1/1 – 31/12 2025

Boligselskabet
Fruehøjgaard

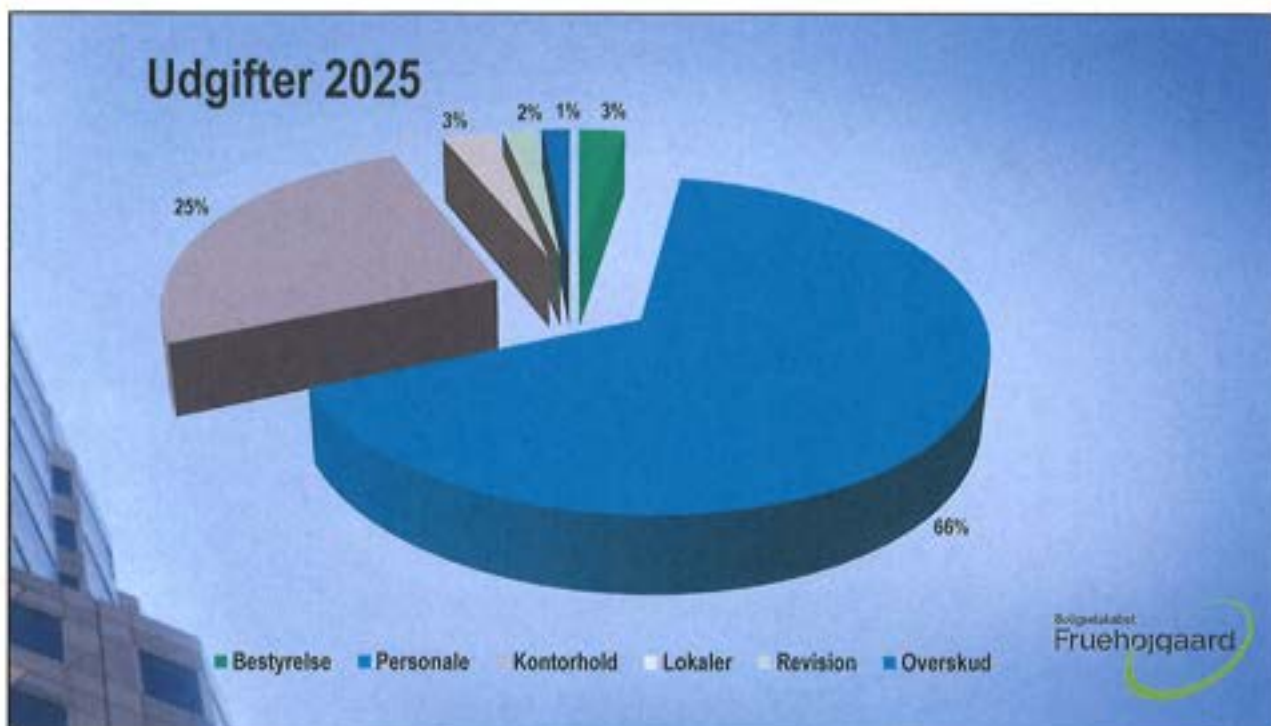
1

Udgifter 2025: 12.762 t.kr. – Overskud: 206 t.kr.

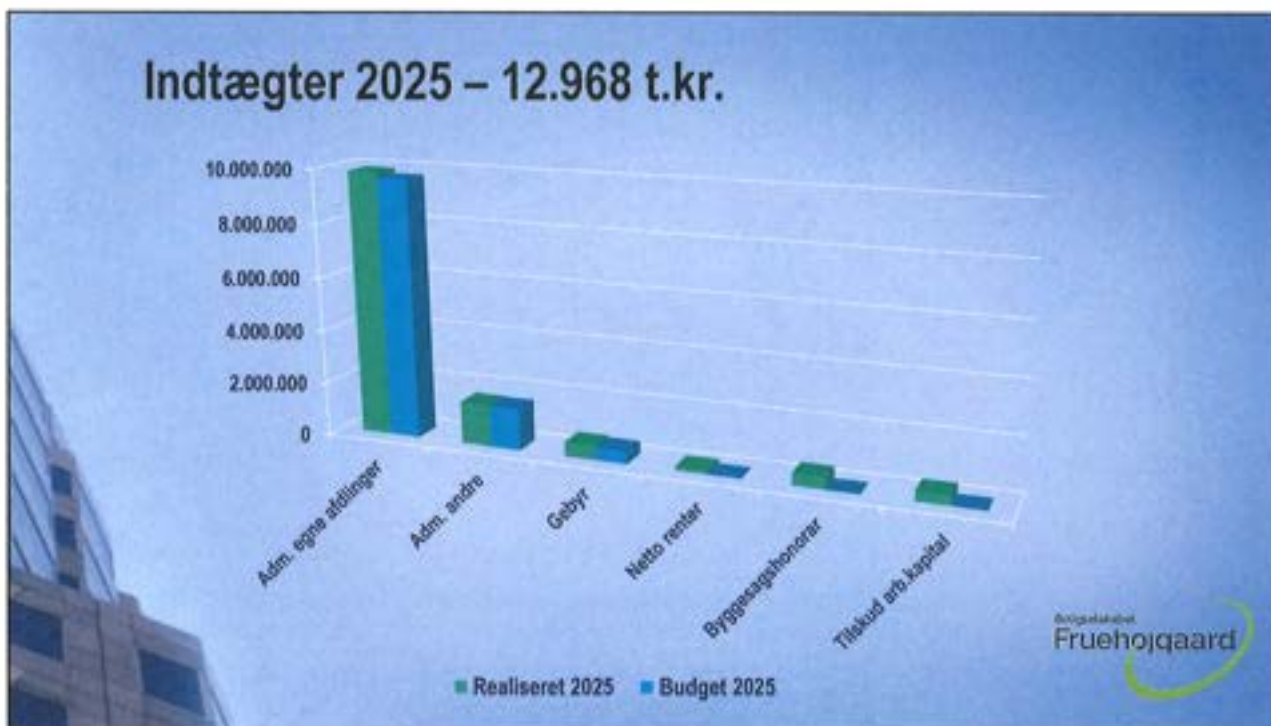


Boligselskabet
Fruehøjgaard

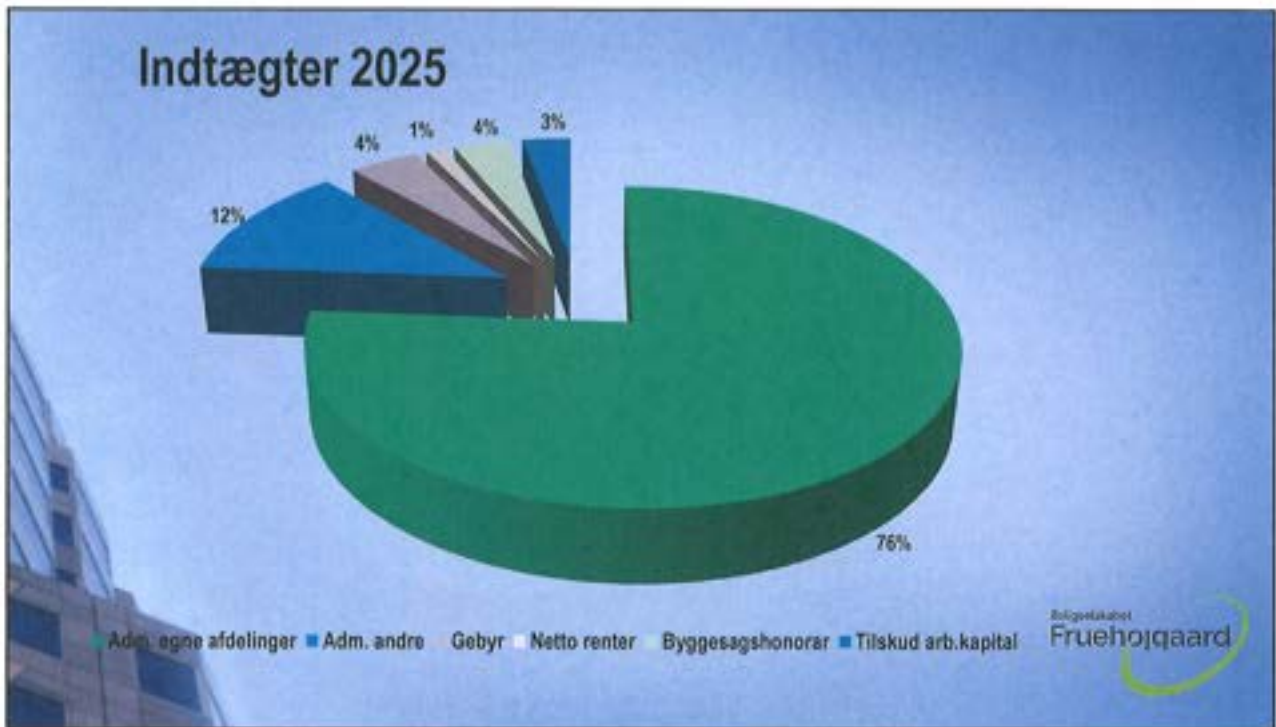
2



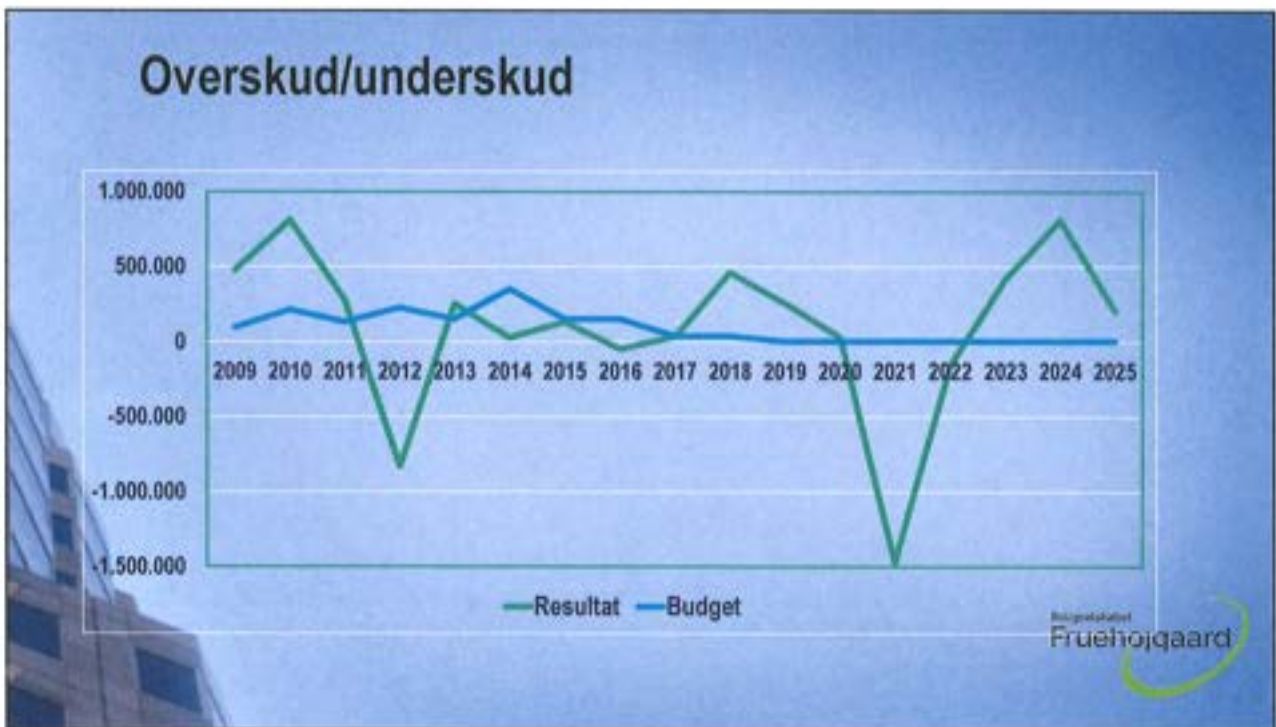
3



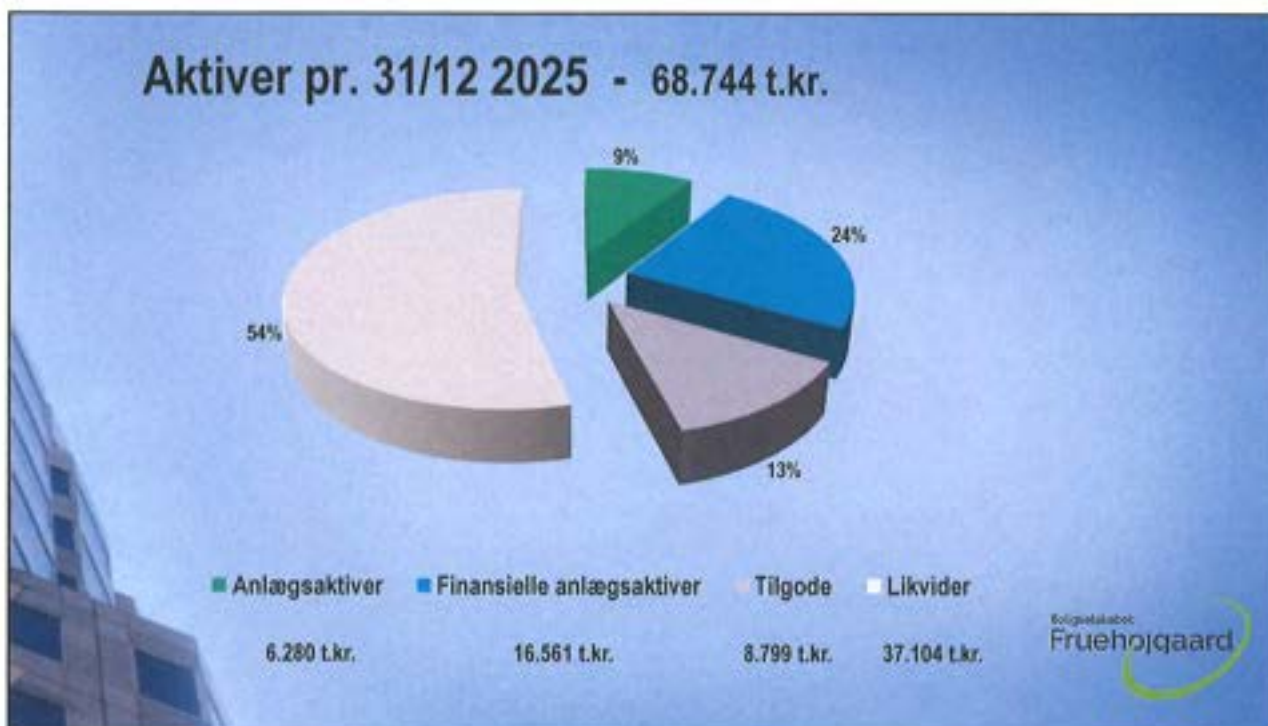
4



5



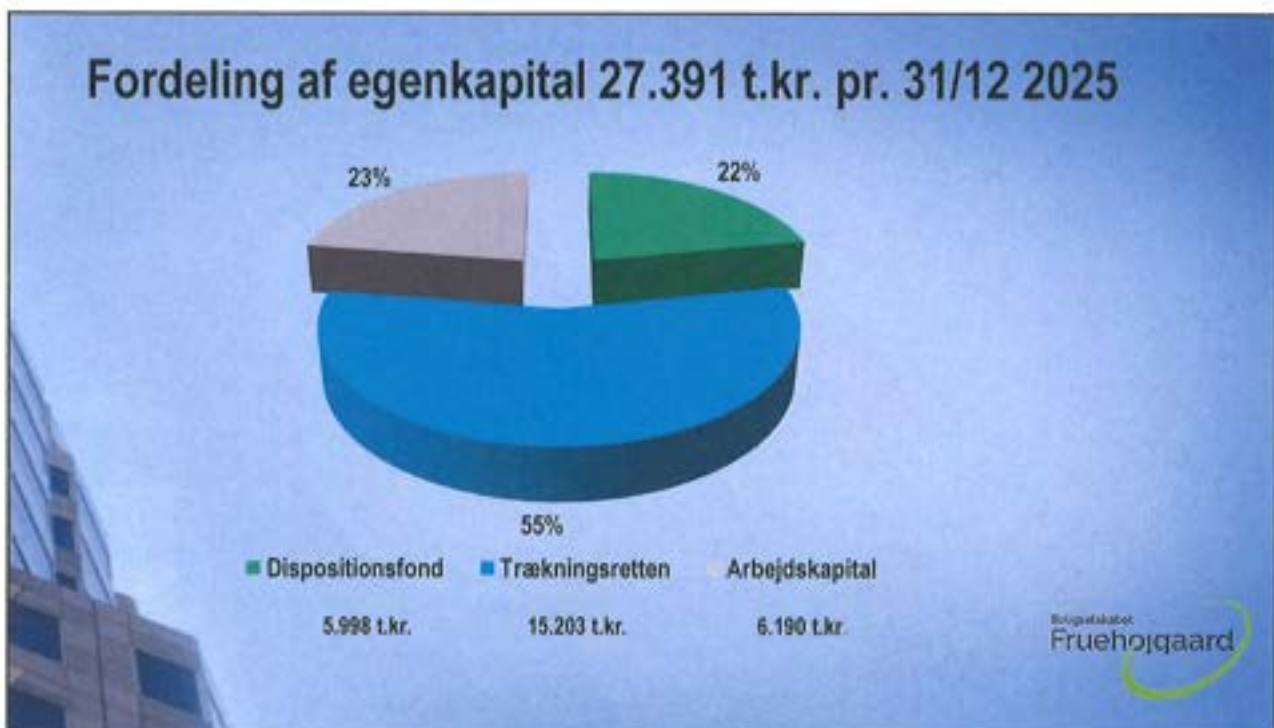
6



7



8



9

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Kapitalforvaltning	Afkastet skal ligge over Benchmarking.	<p>Boligselskabets kriterium for 2025 er, at kurstab/-gevinst skal ligge over Benchmark på 2,46.</p> <p>Boligselskabets kurstab/-gevinst ligger på 2,67.</p> <p>Afdelingerne har fået 2,01 % i forretning af deres indestående.</p>	<p>Kurstab/gevinst i 2025 er mindre end Benchmarking, hvorved målsætningen er opfyldt.</p> <p>Renteprocenten har det ikke været muligt at Benchmarke i 2025.</p>

Boligselskabet
Fruehøjgaard

10

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Administrationsbidrag (selskabet)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidra- get ikke overstige nettoprisindekset.	Administrations- bidraget for 2025 = kr. 6.352. Administrations- bidraget for 2019 + indeks frem til 2025 udgør kr. 5.438.	Boligselskabets administrationsbidrag ligger under nettoprisindekset, så målsætningen er ikke opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

11

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Administrations- bidrag (afdelinger)	Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrations- bidraget ikke overstige nettoprisindekset.	Administrations- bidraget for 2025 – betalt af afdelinger = 5.804. Administrations- bidraget for 2019 – betalt af afdelinger + indeks frem til 2025 udgør kr. 5.770.	Boligselskabets administrationsbidrag – betalt af afdelinger – er mindre end nettoprisindekset, hvorved målsætningen ikke er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

12

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes	Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.	I alt 340 genudlejninger, hvoraf 301 af genudlejningerne er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, svarende til 89 %.	Med 89 % af alle genudlejninger, der er påbegyndt inden for 7 arbejdsdage, er målsætningen ikke fuldt opfyldt. Forklaring: 10 boliger i afdeling Søndergade har måttet afvente færdiggørelse af renoveringsarbejdet, før de kunne fremvises, hvilket har haft betydning for målopfyldelsen.

gaard

13

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag	Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrideres med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.	I alt 340 flyttesager, hvor der er sket en overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag i 3 tilfælde, svarende til 0,88 %.	Målsætningen er opfyldt.

Fruehojgaard

14

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Bygningsforsikringer	Udgiften til bygningsforsikring inklusive selvrisiko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.	Pris pr. lejemålsenhed udgør kr. 825, -	Landsbyggefondens landsgennemsnit for hele landet ligger på kr. 1.184, - pr. lejemålsenhed, og i Herning Kommune på kr. 1.028, - pr. lejemålsenhed. Dermed ligger Fruehøjgaard under.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

15

Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Tilfredshedsundersøgelse for fraflyttende lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	75,2 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt.
Tilfredshedsundersøgelse for indflyttende lejere	Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.	84,3 % = Kategori Grøn	Målsætningen er opfyldt.

Boligselskabet
Fruehøjgaard

16

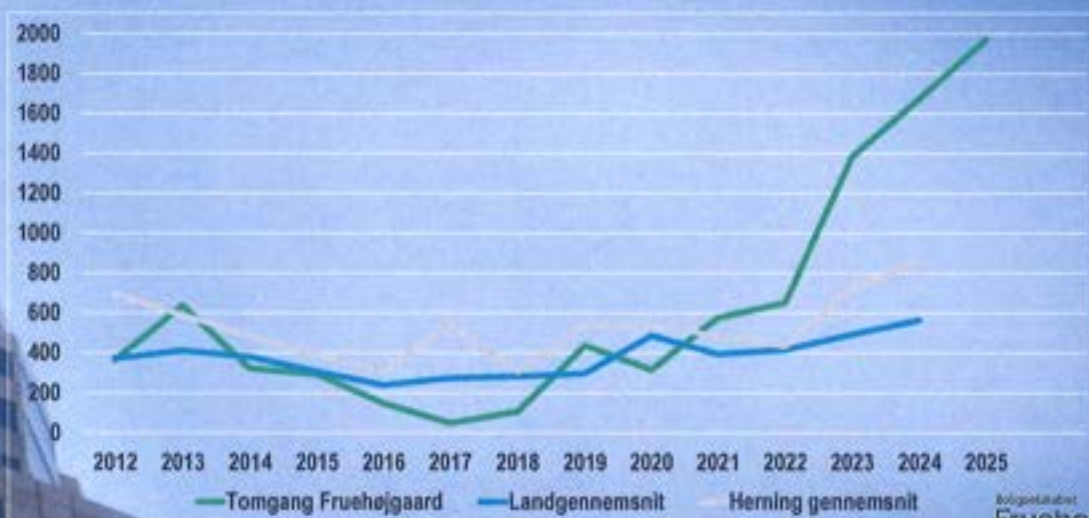
Fokuspunkter

Fokuspunkter/ Målepunkter	Fastsatte mål	Beskrivelse af resultat for 2025	Administrationens vurdering
Husleje pr. m ² efter ibrugtagningsår	Huslejen skal ligge på eller under gennemsnittet for Region Midtjylland.	Gennemsnitlig husleje pr. 1/1 2025 = kr. 841 pr. m ²	15 ud af 17 afdelinger ligger under gennemsnittet for region Midtjylland. Gennemsnittet for Fruehøjgaard ligger under gennemsnittet for region Midtjylland.

Boligudvalbet
Fruehøjgaard

17

Udvikling i udgiften til tomgang pr. bolig



Boligudvalbet
Fruehøjgaard

18

Boligselskabets årsregnskab 2025

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed med byggesagshonorar – kr. 6.030,-
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed uden byggesagshonorar – kr. 6.352,-

- Ekstraordinære poster:
 - 75 års jubilæum
 - Udgifter vedr. direktør skifte

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed med byggesagshonorar – kr. 5.440,-
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed uden byggesagshonorar – kr. 5.699,-

Boligselskabet
Fruehojgaard

19

3. Godkendelse af årsregnskab

- Regnskab for boligselskabets afdelinger
for perioden 1/1 – 31/12 2025

Boligselskabet
Fruehojgaard

20



Afdelingernes årsregnskaber 2025

- Afd. Fruehøj: Overskud kr. 5.892.750**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 780
- Afd. Brændgårdsparken: Overskud kr. 113.573**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 754
- Afd. Vævergården: Overskud kr. 4.550**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 880
- Afd. Børglumparken: Underskud kr. 69.103**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 871

Bestyrelsen
Fruehøjgaard

21



Afdelingernes årsregnskaber 2025

- Afd. Storgaarden: Overskud kr. 2.935**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 889
- Afd. Aaparken: Underskud kr. 15.478**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 935
- Afd. Hammerthor: Overskud kr. 6.417**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 914
- Afd. Hyvildhus: Overskud kr. 84.696**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 912

Bestyrelsen
Fruehøjgaard

22



Afdelingernes årsregnskaber 2025

- Afd. Rådhusstrædet: Overskud kr. 29.784**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 929
- Afd. Bøgens Kvartet: Overskud kr. 218.416**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 948
- Afd. Strikkeriet: Overskud kr. 128.167**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 938
- Afd. North Camp: Overskud kr. 51.472**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 1.008

Byggeselskabet
Fruehøjgaard

23



Afdelingernes årsregnskaber 2025

- Afd. Birk Campus: Overskud kr. 469.417**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 1.068
- Afd. Dalgasparken: Overskud kr. 134.597**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 1.034
- Afd. Frisenborgparken: Underskud 3.035**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 1.073
- Afd. Klosterparken: Overskud kr. 12.703**
 - Husleje pr. kvm i 2025 kr. 969

Byggeselskabet
Fruehøjgaard

24



Afdelingernes årsregnskaber 2025

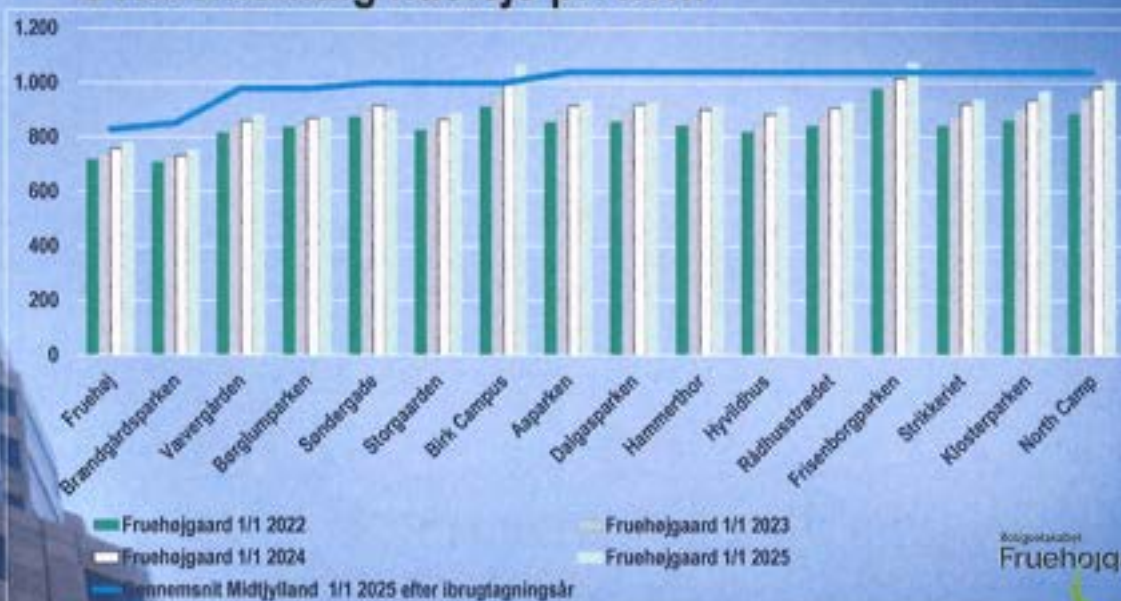
Afd. Søndergade: Overskud kr. 32.658

- Husleje pr. kvm i 2025 kr. 898

kollegiekabet
Fruehøjgaard

25

Gennemsnitlig husleje pr. kvm



kollegiekabet
Fruehøjgaard

26

Boligselskabets årsregnskab 2025

- Revisionsprotokol

"Revisionen har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2025 for selskabet og afdelingerne, og forsynet dem med en påtegning uden forbehold og omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".

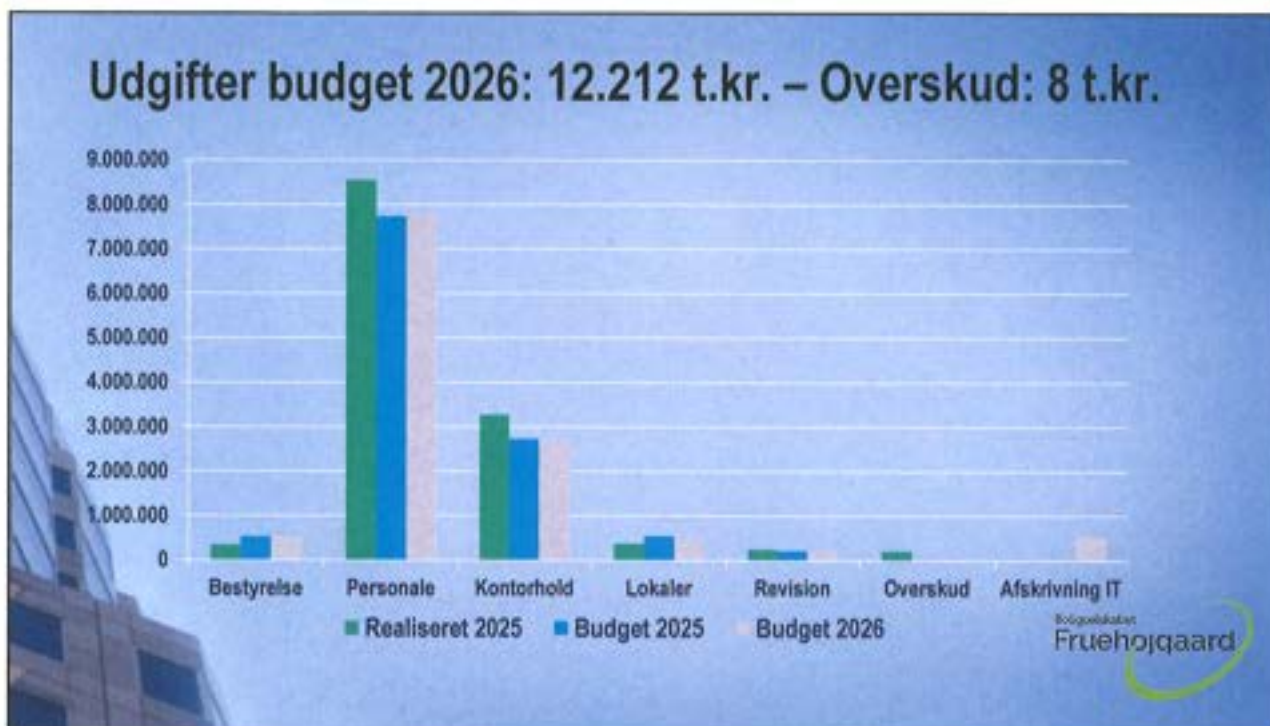
Boligselskabet
Fruehøjgaard

27

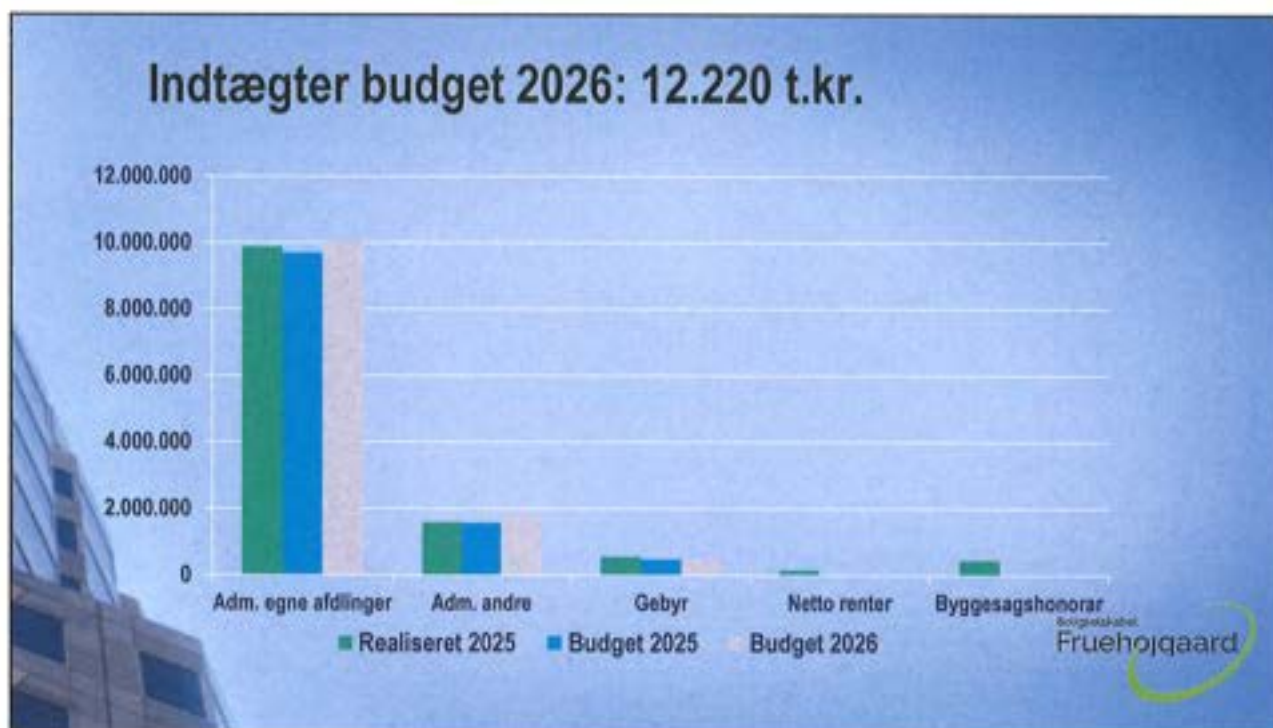
Budget 2026

Boligselskabet
Fruehøjgaard

28



29



30