

## **Beretning**

I det forgangne år har bestyrelsen afholdt 5 bestyrelsesmøder samt 2 fællesmøder med afdelingerne. Samarbejdet i bestyrelsen har været konstruktivt, og der er drøftet en bred vifte af emner, herunder renoveringer, finansiering af disse samt muligheder for eventuelt nybyggeri.

## **Økonomi**

Økonomien, som gennemgås nærmere under regnskabet, viser et mindre underskud for hovedforeningen på 3.252 kr. for det forgangne regnskabsår. Dette resultat ligger tæt på nul og vurderes derfor som tilfredsstillende. Begge afdelinger har opnået overskud:

- Afdeling 1: ca. 608.000 kr.
- Afdeling 9: ca. 446.000 kr.

## **Renoveringer og Landsbyggefonden**

Der har været betydelig aktivitet omkring renoveringsopgaver, hvor flere projekter enten er afsluttet eller i gang. Et enkelt projekt har modtaget tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond.

I afdeling 1 har Landsbyggefonden foretaget besigtigelse med henblik på at vurdere mulighederne for støtte til renovering. Endeligt svar foreligger endnu ikke, men arbejdet med sagen fortsætter.

## **Nybyggeri**

Bestyrelsen har indledt indledende drøftelser om et muligt nybyggeri. Projektet er på et tidligt stadie, og bestyrelsen anmoder om mandat til at arbejde videre med dette senere på generalforsamlingen.

## **Dialog og samarbejde**

Vi har deltaget i både det årlige styringsdialogmøde og et fællesdialogmøde med boligorganisationerne i Tønder Kommune. Der er ikke fremkommet presserende forhold, som kræver handling.

Administration varetages fortsat af BoligSyd, hvor samarbejdet fungerer godt, og der er forståelse for, at vi er en selvstændig boligorganisation. Under BoligSyds paraply mødes organisationsbestyrelserne jævnligt til erfaringsudveksling og vidensdeling.

## **Afslutning**

Bestyrelsen ønsker at rette en stor tak til alle samarbejdspartnere – ingen nævnt, ingen glemt – for et godt samarbejde. Ligeledes tak til personalet og beboerne for engagement og samarbejde i det forgangne år.

## Regnskab 2024/2025 og budget 2026/2027

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

| <b>Udgifter</b> |                                      | <b>Regnskab<br/>2024/2025</b> | <b>Budget<br/>2024/2025</b> | <b>Budget<br/>2025/2026</b> | <b>Budget<br/>2026/2027</b> |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 501             | Bestyrelsesvederlag m.v.             | 23.524                        | 23.415                      | 24.100                      | 25.200                      |
| 502             | Mødeudgifter, kontingenter m.v.      | 66.986                        | 71.400                      | 87.549                      | 90.000                      |
| 511             | Personaleudgifter                    | 750.188                       | 742.089                     | 784.900                     | 792.800                     |
| 512             | Forretningsførelse                   | 1.267.767                     | 1.270.519                   | 1.308.900                   | 1.308.900                   |
| 513             | Kontorholdsudgifter                  | 154.982                       | 145.500                     | 149.700                     | 137.660                     |
| 514             | Kontorlokaleudgifter                 | 104.662                       | 114.800                     | 115.300                     | 113.800                     |
| 515             | Afskrivninger, driftsmidler          | 7.952                         | 2.651                       | 2.651                       | 0                           |
| 521             | Revision                             | 76.813                        | 64.000                      | 68.000                      | 70.000                      |
| 530             | <b>Bruttoadministrationsudgifter</b> | <b>2.452.873</b>              | <b>2.434.374</b>            | <b>2.541.100</b>            | <b>2.538.360</b>            |
| 531             | Tilskud til afdelinger               | 0                             | 12.000                      | 0                           | 0                           |
| 532             | Renteudgifter                        | 1.785.802                     | 0                           | 92.900                      | 83.366                      |
| 533             | Afd. bidrag til disp.fond            | 5.294.513                     | 5.355.000                   | 5.300.000                   | 5.311.900                   |
| 540             | <b>Samlede ordinære udgifter</b>     | <b>9.533.189</b>              | <b>7.801.374</b>            | <b>7.934.000</b>            | <b>7.933.626</b>            |
| 541             | <b>Ekstraordinære udgifter</b>       | 1.356.729                     | 0                           | 0                           | 0                           |
|                 | <b>Udgifter i alt</b>                | <b>10.889.918</b>             | <b>7.801.374</b>            | <b>7.934.000</b>            | <b>7.933.626</b>            |
| 520             | Periodens resultat                   | -3.252                        | 0                           | 0                           | 0                           |
|                 |                                      | <b>10.886.666</b>             | <b>7.801.374</b>            | <b>7.934.000</b>            | <b>7.933.626</b>            |

**Indtægter**

|       |                           |                   |                  |                  |                  |
|-------|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 601 * | Administrationsbidrag:    | 2.167.127         | 2.167.127        | 2.252.700        | 2.278.925        |
| 602   | Gebyrer                   | 240.424           | 233.100          | 245.000          | 245.000          |
| 603   | Renteindtægter            | 1.827.872         | 34.147           | 136.300          | 97.801           |
| 604   | Afd. bidrag til disp.fond | 5.294.513         | 5.355.000        | 5.300.000        | 5.311.900        |
| 611   | Ekstraordinære indtægter  | 1.356.729         | 12.000           | 0                | 0                |
|       | <b>Indtægter i alt</b>    | <b>10.886.666</b> | <b>7.801.374</b> | <b>7.934.000</b> | <b>7.933.626</b> |

|   |                       |        |        |        |
|---|-----------------------|--------|--------|--------|
| * | Administrationsbidrag |        |        |        |
|   | Pr. afdeling          | 35.000 | 35.000 | 35.000 |
|   | Pr. lejemål           | 6.043  | 5.806  | 6.116  |

Vi gør opmærksom på, at regnskabstallene for 2024-2025 er et sammendrag af foreningens officielle regnskab.

Såfremt det ønskes, kan dette regnskab fås ved henvendelse på kontoret

**BALANCE PR. 30. JUNI****AKTIVER**

|            |                                 | <b>2024/2025</b>  | <b>2023/2024</b>  |
|------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|            |                                 | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>        |
| 702        | Inventar                        | 5.301             | 13.253            |
| 714        | Lån til afdelinger              | 655.020           | 758.760           |
| 716        | Indskud i Landsbyggefonden      | 2.969.963         | 2.660.483         |
| 719        | Andre finansielle anlægsaktiver | 113.667           | 113.667           |
| <b>720</b> | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>3.743.952</b>  | <b>3.546.164</b>  |
| 726        | Andre tilgodehavender           | 19.197            | 33.150            |
| 727        | Forudbetalinger                 | 19.911            | 39.754            |
| 730        | Beregnete tilgodehavende renter | 361.955           | 191.495           |
| 731        | Værdipapirer                    | 27.338.032        | 27.499.055        |
| 732        | Likvide beholdninger            | 11.365.346        | 12.075.666        |
| <b>740</b> | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>39.104.441</b> | <b>39.839.120</b> |
| <b>750</b> | <b>AKTIVER I ALT</b>            | <b>42.848.392</b> | <b>43.385.284</b> |

**PASSIVER**

|            |                               |                   |                   |
|------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 803        | Dispositionsfond              | 9.807.753         | 9.254.675         |
| 805        | Arbejdskapital                | 1.443.554         | 1.446.806         |
| <b>810</b> | <b>Egenkapital i alt</b>      | <b>11.251.307</b> | <b>10.701.481</b> |
| 821        | Afdelinger i drift            | 31.257.025        | 32.367.567        |
| 825        | Leverandører                  | 1.444             | 1.557             |
| 826        | Skyldige omkostninger         | 210.152           | 187.218           |
| 829        | Feriepengeforpligtelse        | 128.464           | 127.462           |
| <b>840</b> | <b>Kortfristet gæld i alt</b> | <b>31.597.085</b> | <b>32.683.803</b> |
| <b>850</b> | <b>PASSIVER I ALT</b>         | <b>42.848.392</b> | <b>43.385.284</b> |

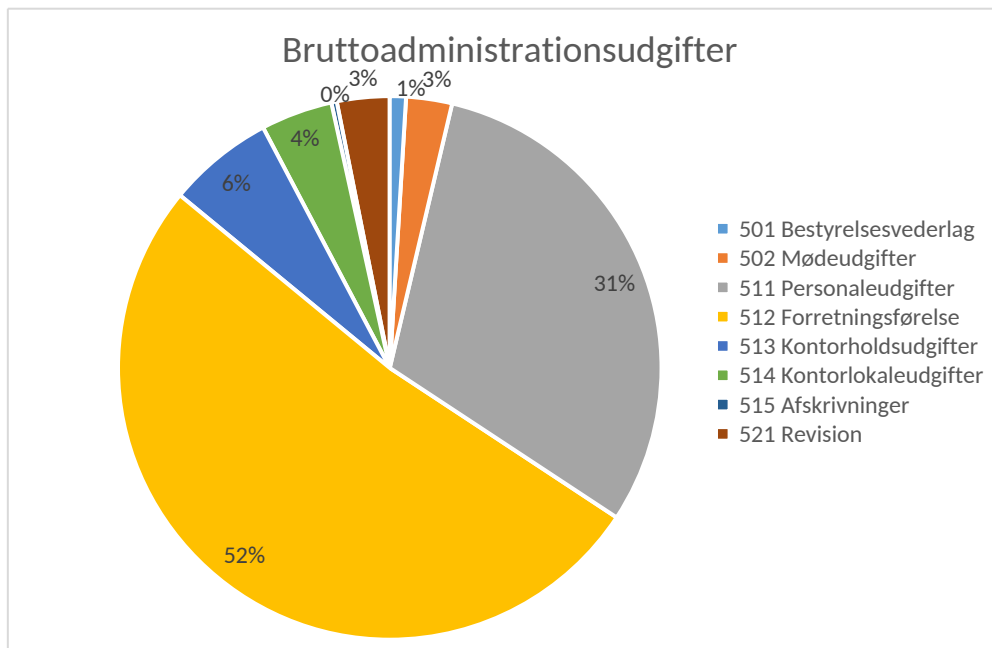
## Stamdata

Løgumkloster Andelsboligforening havde ved regnskabsårets afslutning pr. 30-06-2025, 2 afdelinger med i alt 346 boliger. De samlede boligareal udgjorde 28.048 m<sup>2</sup>.

## Boligorganisationens driftsresultat

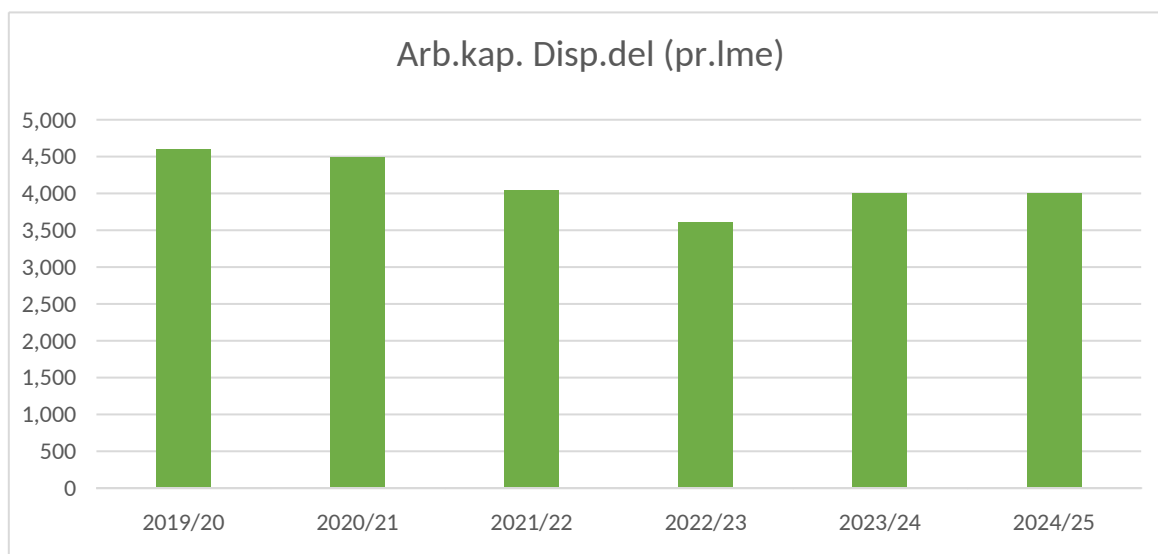
Der har i Boligorganisationen været et driftsunderskud på kr. 3.252 i regnskabet for 2024-2025, som er overført til arbejdskapitalen.

Udgifterne i Boligorganisationen er fordelt således:



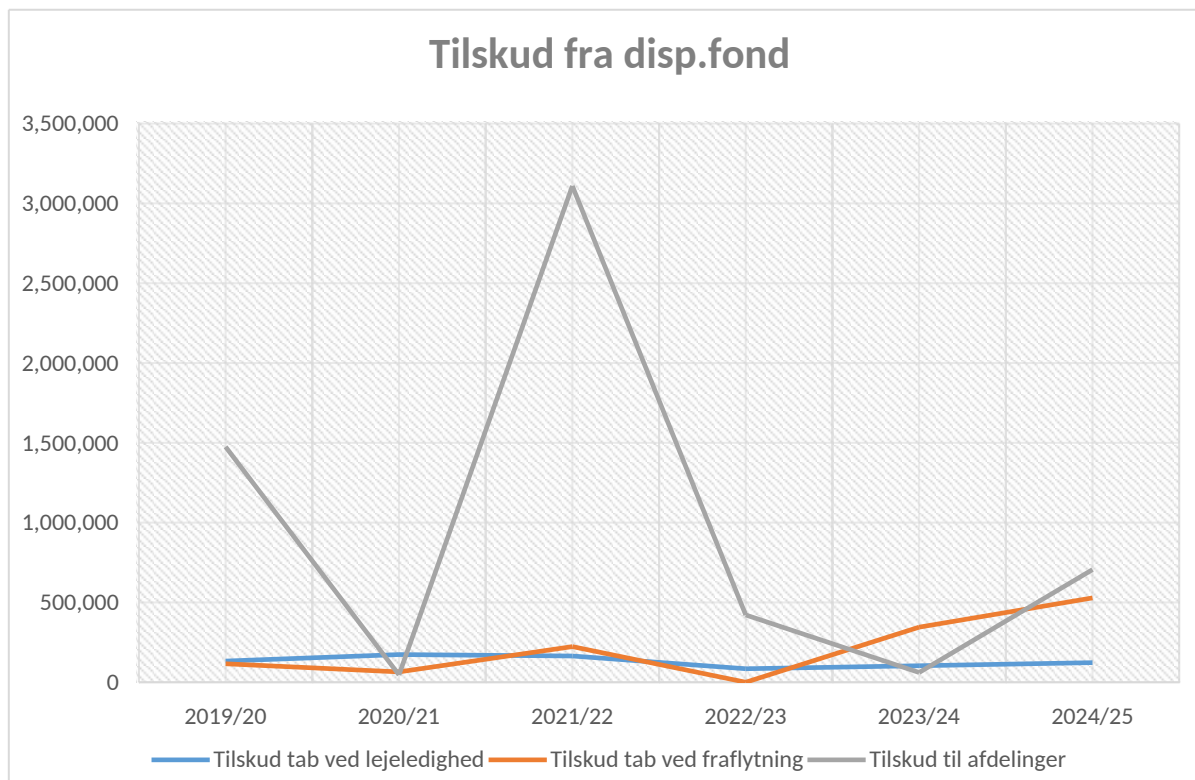
Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 1.443.554 svarende til 3.997 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen disponible del er forrentet med 2,89%



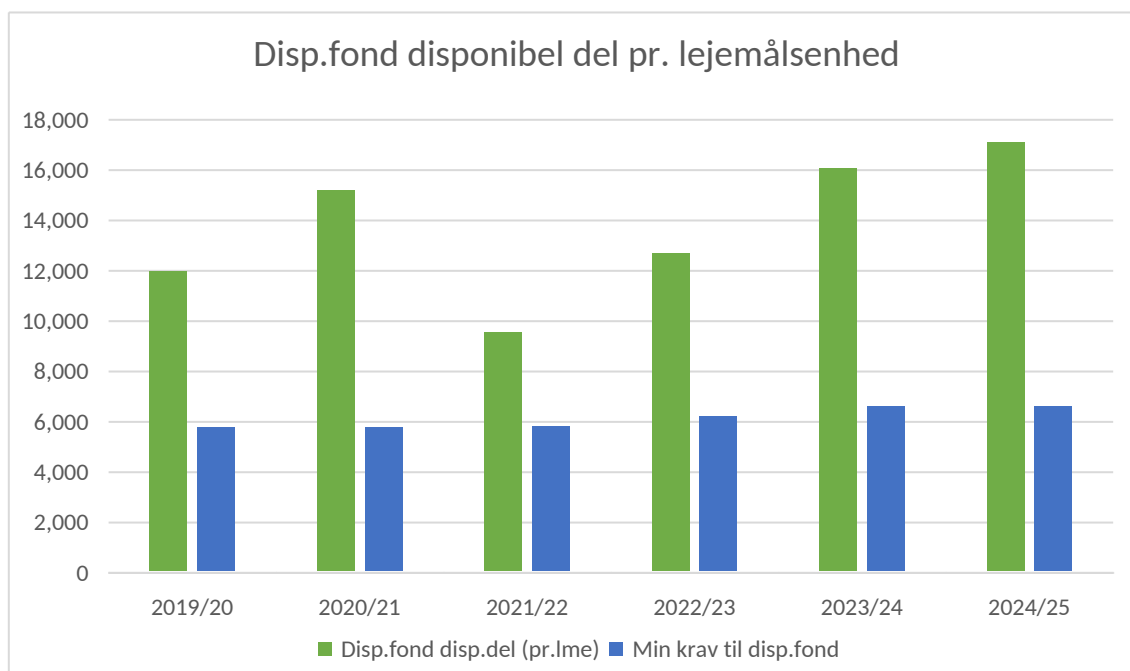
Foreningens dispositionsfond er i 2024-2025 er forrentet med diskontoen minus 2%.

Der er i 2024-2025 givet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed på kr. 122.736, tilskud til tab ved fraflytning på kr. 528.389 og tilskud til afdelingerne på 705.604.



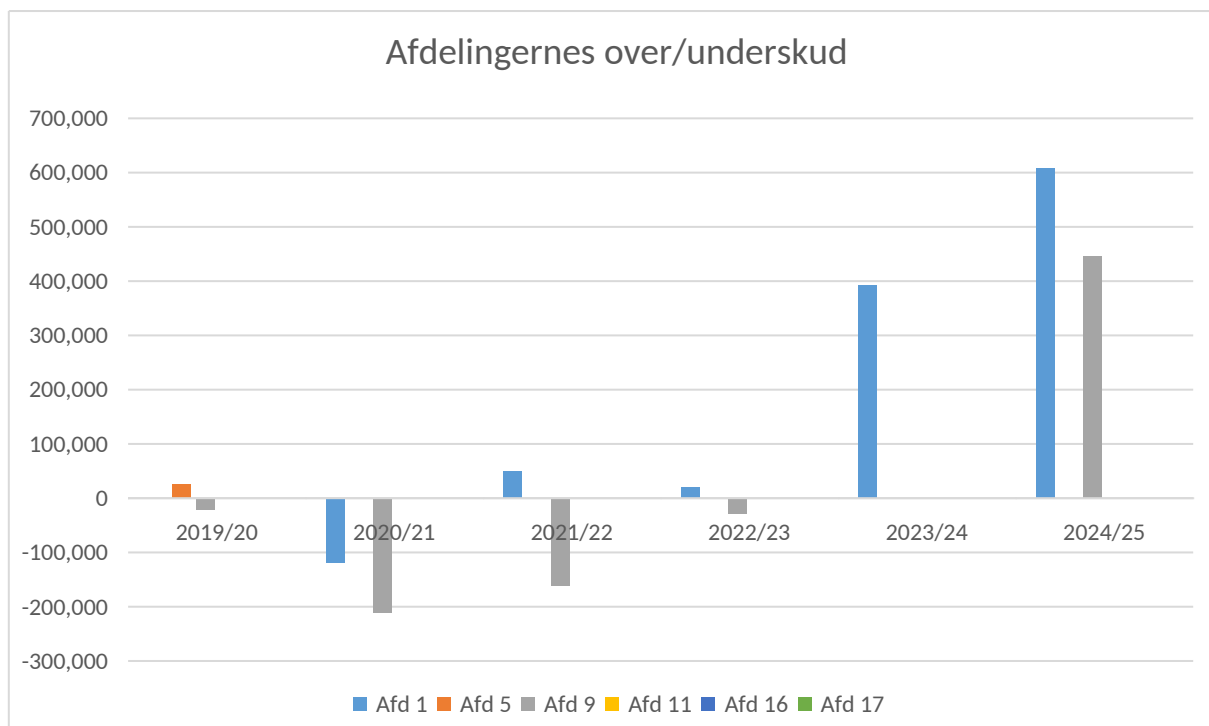
Den disponible del udgør pr. 30-06-2025 kr. 6.182.770, svarende til kr. 17.117 pr. lejemålsenhed.

Loven kræver et minimumsindestående på kr. 6.609 pr. lejemålsenhed.



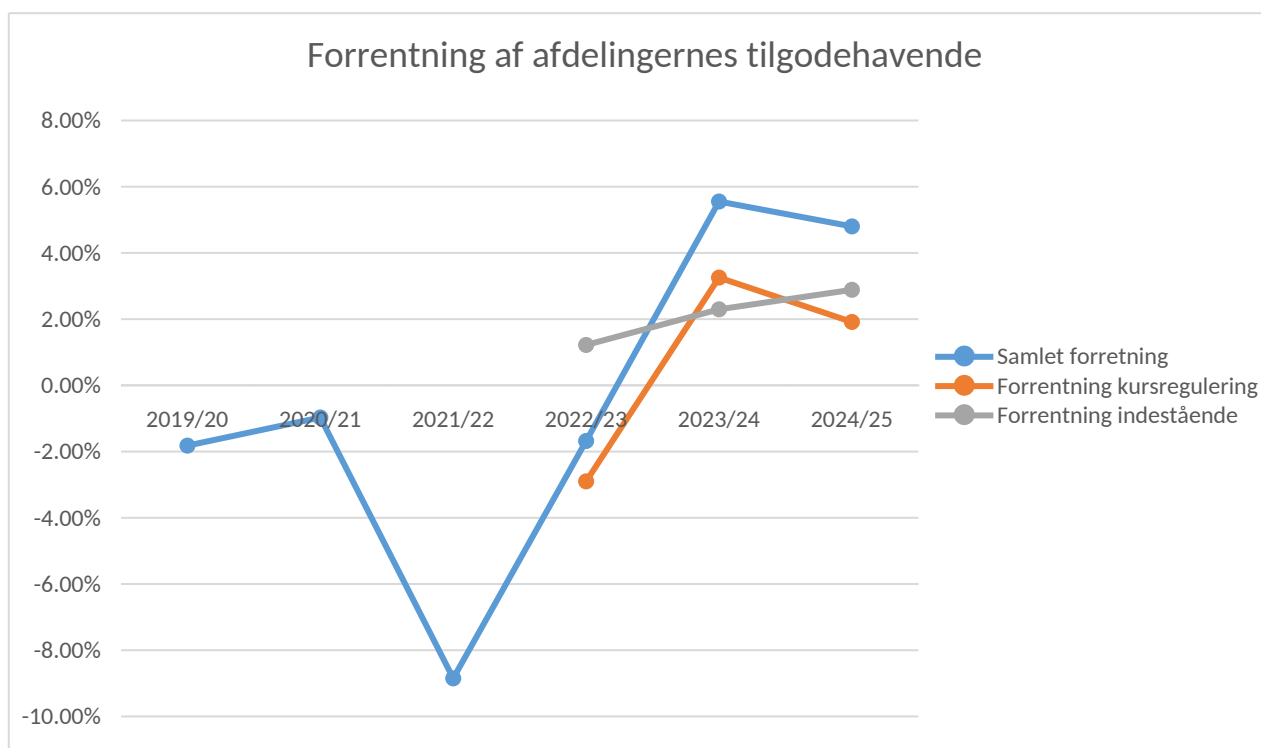
## Afdelingernes driftsresultat

Afd. 1 og afd. 9 har begge haft overskud i 2024-2025.



Afdelingernes indestående hos boligorganisationen er i 2024-2025 forrentet med 4,80%.

Kursreguleringerne svarer til 1,92%, som har øget henlæggelserne, det vil sige afdelingerne har i driften fået en positiv forretning af deres indestående på 2,89%.

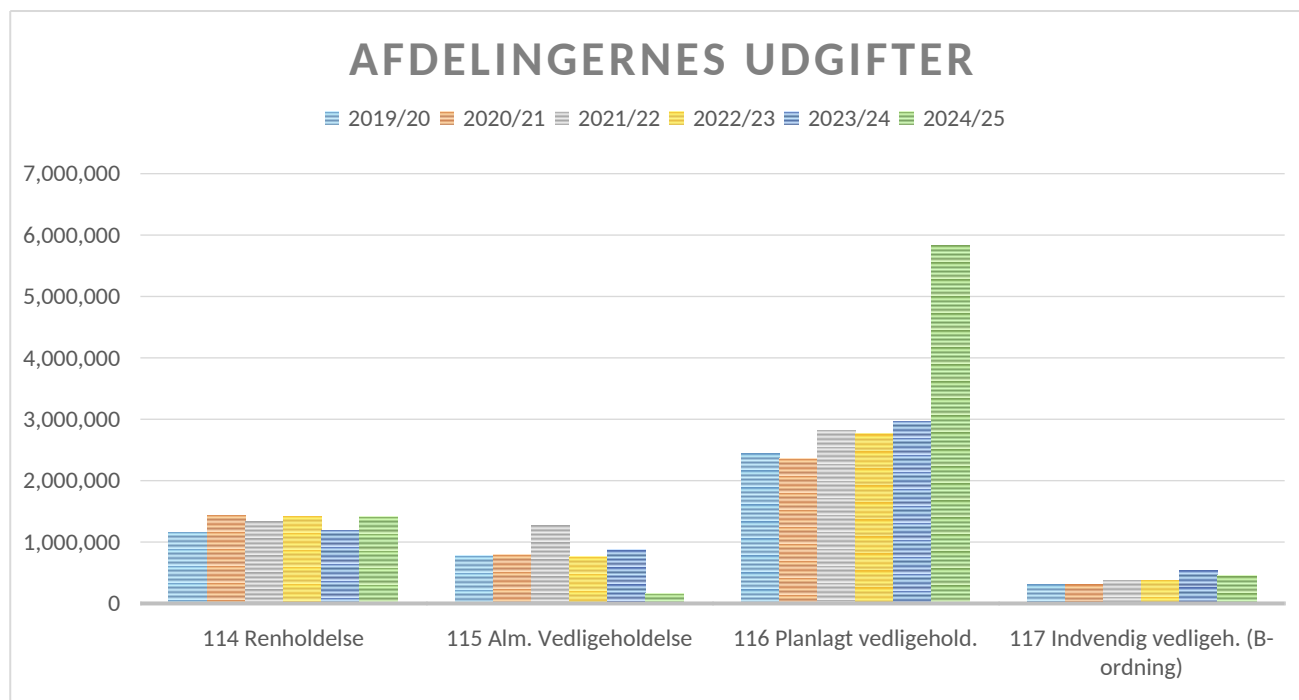


## Løgumkloster Andelsboligforening

Der er i 2024-2025 anvendt kr. 1.414.204 til renholdelse (konto 114), kr. 165.145 til almindelig vedligeholdelse (konto 115).

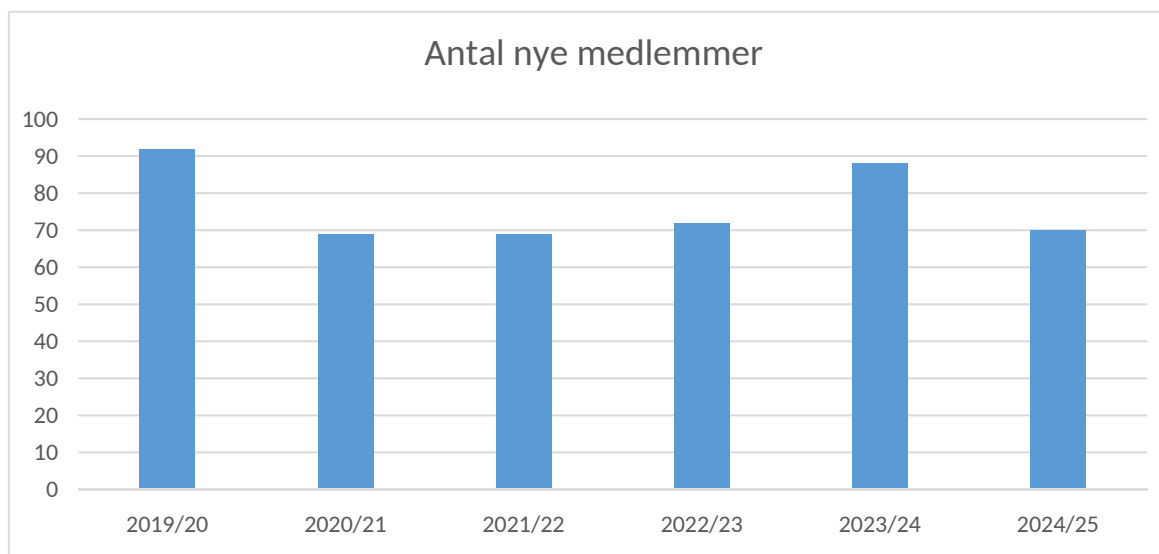
Af de henlagte/opsparede midler er der i årets løb brugt 5.833.368 (konto 116). Det er målet, at de henlagte/opsparede midler skal kunne dække det forbrug der er planlagt i henhold til Drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Afdelingerne har anvendt kr. 454.621 til indvendig vedligeholdelse (B-ordning).



### Venteliste og udlejning

Der er i 2024-2025 registreret 70 nye medlemmer.

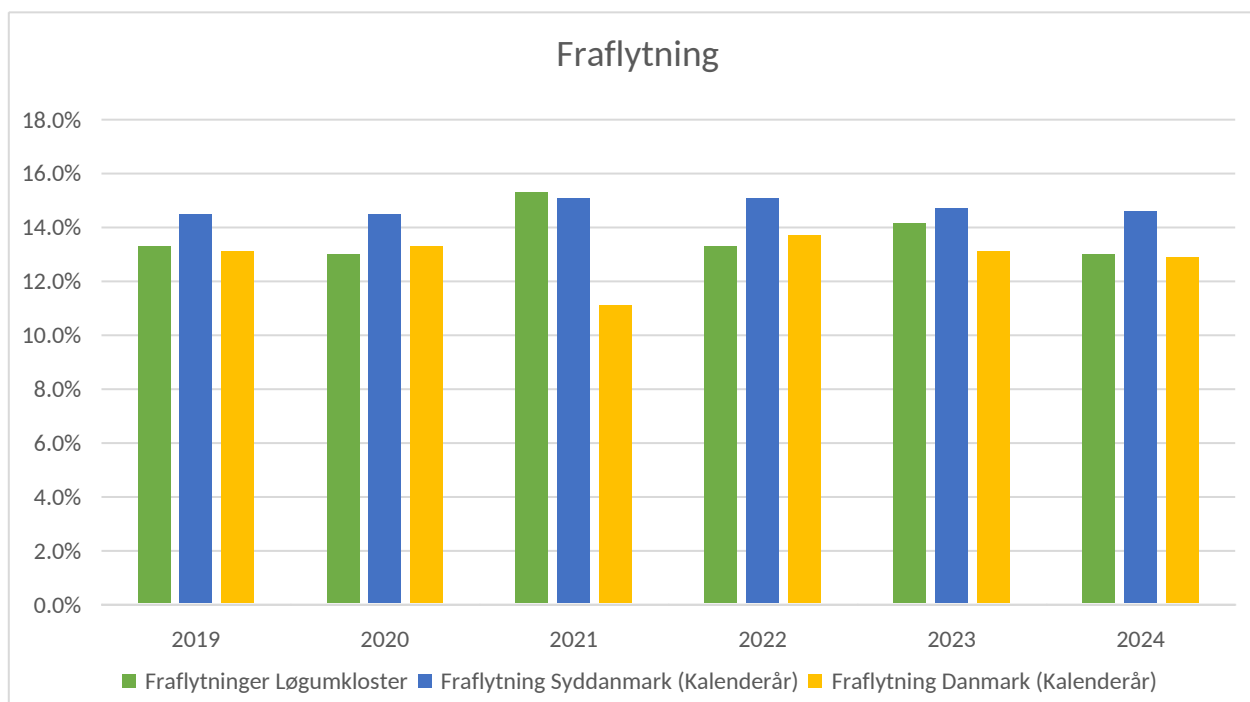


## Flyttestatistik

Antallet af flytninger i 2024-2025 var 45, hvilket svarer til en flytteprocent på 13,0%.

I sammenligningen med Syddanmark og på landsplan sammenligner vi eksempelvis regnskabsåret 2023/2024 med 2023, den statistikken følger kalenderåret.

Sammenligner man med Syddanmark er det kun i 2021/22, hvor fraflytningsprocenten i Løgumkloster er større. I forhold til landsplan, er der 4 år hvor den ligger over og 2 år hvor den ligger under landsgennemsnittet.



Tak for samarbejdet i årets løb.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Løgumkloster Andelsboligforening

## **Forslag 5A – Forslag om godkendelse af bemyndigelse til organisationsbestyrelsen til at opføre et nybyggeri i Løgumkloster**

Bestyrelsen ønsker at få bemyndigelse til at arbejde videre med at opføre ca. 24 nye almene familieboliger i Løgumkloster by.

Bemyndigelsen der gives indeholder:

- At det til enhver tid gældende maksimumsbeløb pr. m2 for almene boliger overholdes, og
- At bemyndigelsen gælder for ca. 24 almene familieboliger, hvilket betyder, at der i projekteringsfasen kan tilgå eller fragå maksimalt 3 boliger.

For beskrivelse af projektet henvises til næste side

## Beskrivelse af forhold i forbindelse med godkendelse af ramme til nybyggeri

### Formål og Behov

Formålet er, at der opføres ca. 24 nye seniorvenlige boliger i Løgumkloster.

Der skal forinden endelig stillingtagen undersøges om der er behov for flere nye almene seniorvenlige boliger i Løgumkloster. Det kan være i form af borgermøder samt optagelse på en interesseliste.

### Projektbeskrivelse

Der opføres ca. 24 nye seniorvenlige boliger på et areal beliggende mellem Garvegade og Markedsgade (se placering nedenfor).

Boligerne er for nuværende på skitseplan planlagt til at være 18 boliger á 90 m<sup>2</sup>, 4 boliger á 80 m<sup>2</sup> og 2 boliger á 100 m<sup>2</sup>. 14 af boligerne vil være som tæt/lav rækkehuse, mens de resterende vil være i bygningen ud mod Markedsgade. Ud over boligerne vil der være parkeringsarealer og opholdsarealer.

Byggeriet vil blive opført som en delegeret byggeherremodel, da det er privat ejer af arealer, der samtidig vil stå for opførelsen.

### Placering



## **Økonomi og finansiering**

Med nugældende maksimale rammebeløb for alment nybyggeri pr. m<sup>2</sup> vil projektets økonomi for Løgumkloster Andelsboligforening ligge i niveauet fra 55 mio. kr. til 60 mio. kr.

Da et eventuelt nybyggeri vil blive opført efter den delegerede bygherremodel, vil der være en sikkerhed for, at den endelige økonomi, som ikke kan overstige det gældende maksimumsbeløbet for nybyggeri overholdes.

Finansieringen vil ske på følgende måde, som er lovgivningsmæssig bestemt:

- Beboerindskud vil udgøre 2%
- Kommunal grundkapital vil udgøre mellem 8% og 10%
- Realkreditlån (med kommunegaranti) vil udgøre mellem 88% og 90%

## **Risikovurdering**

Projektet er på tegnebrættet og der vides derfor på nuværende tidspunkt ikke om det er realiserbart.

Der skal i forbindelse med projektet udarbejdes en lokalplan for området. Der er altid en risiko for, at en lokalplan ikke kan godkendes.

Der skal i forbindelse med projektet stilles kommunal grundkapital til rådighed, hvilket kræver en politisk stillingtagen, som ikke er givet på forhånd.

Der skal i forbindelse med projektet stilles kommunegaranti for realkreditlån, hvilket kræver en politisk stillingtagen, som ikke er givet på forhånd.

Der kan være en risiko for, at der ikke er opbakning til de nye boliger og udlejningen heraf.

Hvis Løgumkloster Andelsboligforening ikke vil være en del af projektet, så vil der formentlig komme andre boligorganisationer til Løgumkloster.

## **Konsekvenser for nuværende beboere i Løgumkloster Andelsboligforening**

En gennemførelse af projektet vil ikke have en konsekvens for nuværende beboere i Løgumkloster Andelsboligforenings afdelinger, da hver afdeling er en selvstændig juridisk og økonomisk enhed.

Det kan ikke udelukkes, at nogle beboere i de Løgumkloster Andelsboligforenings andre afdelinger vil være lejere i de nye boliger, hvilket vil kunne skabe lejeledighed. På nuværende tidspunkt er der dog kun én ledig bolig ud af 346 boliger.