Bestyrelsens beretning

2025/2026

Løgumkloster Andelsboligforening

Endnu et år er gået i Løgumkloster Andelsboligforening, og året har budt på både almindelig drift, større vedligeholdelsesopgaver og en række beslutninger, der skal være med til at sikre, at vores boligforening også fremover er et attraktivt sted at bo.

Bestyrelsen har gennem året haft fokus på at passe godt på vores boliger og boligområder, samtidig med at vi har arbejdet med foreningens økonomi, udlejning og den fremtidige udvikling.

Økonomien

Regnskabet for 2025/2026 viser et underskud i hovedforeningen på 42.958 kr. Underskuddet kan blandt andet henføres til større udgifter til møder, kontorhold og revision samt investeringer i nyt IT-udstyr og det digitale dagsordenssystem FirstAgenda. Samtidig blev renteindtægterne lavere end forventet. Til gengæld har udgifterne til personale og ekstern forretningsførelse været lavere end budgetteret.

I afdelingerne viser regnskabet et overskud på 56.046 kr. i afdeling 1 og 12.000 kr. i afdeling 9. Begge afdelinger har blandt andet haft besparelser på forskellige driftsområder, men også poster, hvor udgifterne har været højere end forventet.

Bestyrelsen har samtidig haft stor opmærksomhed på niveauet for henlæggelser til den langsigtede vedligeholdelse. Allerede i forbindelse med regnskabet for 2024/2025 gjorde revisor opmærksom på behovet for tilstrækkelige henlæggelser i forhold til drift- og vedligeholdelsesplanerne. Derfor har der også i budgetlægningen været fokus på at styrke henlæggelserne.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at vi ikke kun ser på økonomien her og nu. Vi skal også sikre, at der er økonomisk råderum til de vedligeholdelsesarbejder, der kommer i de kommende år.

Vedligeholdelse og renoveringer

Der har været stor aktivitet i vores boligafdelinger.

I afdeling 1 har der blandt andet været arbejdet med facader, containerstationer, sandfang og faskiner, hække, elastiske fuger, indgangspartier, vinduer og døre samt carporte og redskabsrum.

Et af årets større projekter har været udskiftningen af carporte og redskabsrum på Lunden. Her besluttede bestyrelsen at vælge en løsning med større og mere tidssvarende carporte. Projektet omfatter 16 carporte, og bestyrelsen godkendte, at en merudgift på 221.981 kr. kunne finansieres af henlæggelserne. De større carporte skal blandt andet

gøre løsningen bedre egnet til nutidens større biler og elbiler og dermed være mere fremtidssikret.

I **afdeling 9** har tagrenoveringen på Mølleparken været et af de helt store projekter. Derudover har der været arbejdet med blandt andet elastiske fuger, udvendigt træværk, tage på garage- og carportanlæg samt fjernelse af ovenlysvinduer på Grønnevej.

Der arbejdes også videre med garantisagen vedrørende tagbelægningen på Lunden og i PIP-kvarteret, ligesom helhedsplanen for afdeling 1 fortsat afventer en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Det er projekter, der kræver både tålmodighed og løbende opfølgning, men som er vigtige for at bevare kvaliteten og værdien af vores boliger.

Fokus på økonomien bag vedligeholdelsen

Året har også vist, hvor vigtigt det er at have tilstrækkelig likviditet i afdelingerne.

Bestyrelsen har derfor besluttet at begrænse muligheden for at finansiere individuelle køkken- og badeværelsesrenoveringer gennem lån i afdelingernes egne midler, når afdelingens likviditet er meget begrænset eller negativ. Baggrunden er, at afdelingernes midler først og fremmest skal kunne finansiere de nødvendige arbejder, der følger af drift- og vedligeholdelsesplanerne.

Det betyder ikke, at mulighederne for individuelle forbedringer forsvinder, men at der skal være en fornuftig balance mellem individuelle ønsker og afdelingens samlede økonomi.

A- og B-ordning

Et andet væsentligt emne har været vedligeholdelsesordningen i boligerne.

Bestyrelsen besluttede at fremlægge forslag på afdelingsmøderne om overgang fra B-ordning til A-ordning og anbefalede en overgang. Samtidig blev det lagt fast, at de to afdelinger selv skulle kunne træffe beslutningen, således at afdelingerne ikke nødvendigvis behøvede at have samme ordning.

Der blev forud for afdelingsmøderne lagt vægt på en grundig orientering om forskellene mellem ordningerne og konsekvenserne for både nuværende og kommende beboere.

På afdelingsmøderne blev forslagene behandlet, og begge afdelinger stemte for at overgå fra B-ordning til A-ordning. Dermed er der truffet en fælles beslutning om fremover at anvende A-ordningen, hvilket bestyrelsen ser som et positivt skridt i forhold til at sikre attraktive og tidssvarende boliger.

Udlejning

Udlejningen har også været et vigtigt fokusområde.

I efteråret 2025 var der flere opsagte boliger og enkelte tilfælde, hvor ventelisten var udtømt. Bestyrelsen og administrationen har derfor fulgt udviklingen tæt.

Det er derfor meget positivt, at situationen har udviklet sig i den rigtige retning. På bestyrelsesmødet i oktober 2026 kunne det konstateres, at der ikke havde været tomgang siden juni.

Det er en udvikling, vi skal glæde os over. Men vi må samtidig fastholde fokus på, at vores boliger og boligområder skal være attraktive for både nuværende og kommende beboere.

Bedre service til beboerne

Bestyrelsen besluttede i årets løb at ændre åbningstiderne for kontoret i Løgumkloster, så de i højere grad følger åbningstiderne hos BoligSyd.

Ændringen betyder, at muligheden for fysisk fremmøde blev udvidet fra 8 til 12 timer om ugen, mens den telefoniske tilgængelighed blev udvidet med 9 timer om ugen.

Det ser bestyrelsen som et konkret serviceløft for vores beboere.

Ny hjemmeside og bedre kommunikation

Den nuværende hjemmeside er efterhånden utidssvarende, og bestyrelsen har derfor godkendt, at administrationen arbejder videre med etableringen af en ny hjemmeside. Formålet er både at give beboerne en bedre digital service og at styrke boligforeningens synlighed og profil udadtil.

Arbejdet er nu så langt, at den nye hjemmeside forventes at gå i luften primo december 2026.

Der arbejdes samtidig med branding og materiale om Løgumkloster Andelsboligforening, herunder folder og video.

Bestyrelsen har også haft fokus på kommunikationen i forbindelse med konkrete bygge- og vedligeholdelsesarbejder. Det er vigtigt, at beboerne får en god og rettidig information, når arbejder påvirker deres bolig eller nærområde.

Nye boliger og udviklingen af Løgumkloster

Bestyrelsen ønsker ikke kun at vedligeholde de boliger, vi allerede har. Vi skal også se på, hvordan foreningen kan udvikle sig.

Muligheden for **nybyggeri** har derfor været et væsentligt tema gennem året. Der har været arbejdet videre med projektet, og sagen har været afhængig af lokalplanarbejdet hos Tønder Kommune. I oktober 2026 var lokalplanen på vej i høring, og bestyrelsen blev samtidig orienteret om, at kommunen er positiv over for nye boliger.

Det er fortsat for tidligt at sige, hvor projektet ender. Men for bestyrelsen er det vigtigt, at Løgumkloster Andelsboligforening tager aktiv del i udviklingen af fremtidens boligtilbud i lokalområdet.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er fundamentet for en almen boligorganisation.

Der blev holdt afdelingsmøder den 12. marts 2026, og bestyrelsen evaluerede efterfølgende møderne. Her blev der blandt andet peget på behovet for bedre lydforhold og større konsekvens omkring brugen af mikrofon, så alle deltagere kan høre debatten.

Det er også baggrunden for, at der på dagens generalforsamling er etableret et professionelt lydsetup, så vi forhåbentlig sikrer de bedst mulige rammer for både oplæg og debat.

Der har desuden været afholdt fællesmøder med afdelingsbestyrelserne, hvor både regnskaber, budgetter, drift, vedligeholdelse og kommende projekter er blevet drøftet.

Det gode samarbejde mellem organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne og administrationen er vigtigt. Det er gennem dialogen, at vi får truffet de bedste beslutninger for både den enkelte afdeling og boligforeningen som helhed.

Samarbejde og omverden

Bestyrelsen har også deltaget aktivt i samarbejdet med andre boligorganisationer og Tønder Kommune.

Der har blandt andet været deltagelse i kontaktudvalg, fællesdialog og styringsdialog med Tønder Kommune.

Samarbejdet med BoligSyd som administrator har naturligvis også været en vigtig del af årets arbejde. Det gælder både den daglige administration og ERFA-samarbejdet under BoligSyd, hvor der er mulighed for at udveksle erfaringer og drøfte fælles problemstillinger med de øvrige boligorganisationer, som BoligSyd administrerer.

Det giver os mulighed for både at hente inspiration og gøre Løgumkloster Andelsboligforenings synspunkter gældende i de sammenhænge, hvor de overordnede rammer for den almene boligsektor lokalt drøftes.

Tak for året

Når vi ser tilbage på året, har det været et år med mange konkrete projekter og samtidig et år, hvor der er truffet beslutninger med et længere perspektiv.

Vi har investeret i vores eksisterende boliger, haft fokus på økonomien og henlæggelserne, forbedret servicen over for beboerne og arbejdet videre med både digitalisering, kommunikation og mulighederne for nye boliger.

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til afdelingsbestyrelserne og alle de beboere, der engagerer sig i boligforeningen.

Vi vil også gerne takke medarbejderne og administrationen hos BoligSyd for samarbejdet gennem året.

Det er gennem et godt samarbejde mellem beboere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration, at vi sammen kan sikre en veldrevet og attraktiv Løgumkloster Andelsboligforening.

På bestyrelsens vegne

Jos Van Stuivenberg
Formand
Løgumkloster Andelsboligforening

Løgumkloster Andelsboligforening

Regnskab for år 2025/2026

Budget for år 2027/2028

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Udgifter	Regnskab 2025/2026	Budget 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	24.543	24.100	25.200	25.915
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	140.681	87.549	90.000	139.000
511	Personaleudgifter	726.290	784.900	792.800	776.000
512	Forretningsførelse	1.292.386	1.308.900	1.308.900	1.326.000
513	Kontorholdsudgifter	193.898	149.700	137.660	185.500
514	Kontorlokaleudgifter	105.864	115.300	113.800	115.700
515	Afskrivninger, driftsmidler	5.301	2.651	0	0
521	Revision	76.873	68.000	70.000	76.000
530	**Bruttoadministrationsudgifter**	**2.565.837**	**2.541.100**	**2.538.360**	**2.644.115**
532	Renteudgifter	739.078	92.900	83.366	7.400
533	Afd.bidrag til disp.fond	5.306.779	5.300.000	5.311.900	5.324.000
540	**Samlede ordinære udgifter**	**8.611.694**	**7.934.000**	**7.933.626**	**7.975.515**
541	Ekstraordinære udgifter	382.211	0	0	0
	Udgifter i alt	**8.993.905**	**7.934.000**	**7.933.626**	**7.975.515**
520	Periodens resultat	-42.958	0	0	0
		8.950.947	**7.934.000**	**7.933.626**	**7.975.515**

	Indtægter	Regnskab 2025/2026	Budget 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
601 *	Administrationsbidrag:	2.252.732	2.252.700	2.278.924	2.397.715
602	Gebyrer	248.964	245.000	245.000	239.800
603	Renteindtægter	760.261	136.300	97.802	14.000
604	Afd. bidrag til disp.fond	5.306.779	5.300.000	5.311.900	5.324.000
610	**Samlede ordinære indtægter**	**8.568.736**	**7.934.000**	**7.933.626**	**7.975.515**
611	Ekstraordinære indtægter	382.211	0	0	0
	Indtægter i alt	**8.950.947**	**7.934.000**	**7.933.626**	**7.975.515**

*	Administrationsbidrag			
	Pr. afdeling	35.000	35.000	35.000
	Pr. lejemål	6.043	6.117	6.444

Der gøres opmærksom på, at regnskabstallene for 2025/2026 er et sammendrag af foreningens oficielle regnskab.
Såfremt det ønskes, kan dette regnskab fås ved henvendelse på kontoret.

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

		2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
702	Inventar	0	5.301
714	Lån til afdelinger	551.280	655.020
716	Indskud i Landsbyggefonden	3.099.731	2.969.963
719	Andre finansielle anlægsaktiver	113.667	113.667
720	**Anlægsaktiver i alt**	**3.764.678**	**3.743.952**
721	Afdelinger i drift	884.819	0
726	Andre tilgodehavender	17.688	19.197
727	Forudbetalinger	8.171	19.911
730	Beregnede tilgodehavende renter	189.311	361.955
731	Værdipapirer	30.972.253	27.338.032
732	Likvide beholdninger	3.887.307	11.365.346
740	**Omsætningsaktiver i alt**	**35.959.548**	**39.104.441**
750	**AKTIVER I ALT**	**39.724.226**	**42.848.392**

PASSIVER

		2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
803	Dispositionsfond	11.099.238	9.807.753
805	Arbejdskapital	1.400.596	1.443.554
810	**Egenkapital i alt**	**12.499.834**	**11.251.307**
821	Afdelinger i drift	26.826.920	31.257.025
825	Leverandører	43.579	1.444
826	Skyldige omkostninger	207.895	210.152
829	Feriepengeforpligtelse	145.997	128.464
840	**Kortfristet gæld i alt**	**27.224.391**	**31.597.085**
850	**PASSIVER I ALT**	**39.724.226**	**42.848.392**