

A/B Byrumgaard III
Vivaldisvej 122 - 202, Frejlev
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 30 02 74 42

ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

A/B Byrumgaard III

Beliggende

Vivaldisvej 122 - 202, Frejlev
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 30 02 74 42

Bestyrelse

Hans Nygaard-Pedersen , formand
Erik Karstenskov
Tonny K.E. Jensen

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringselskab :
Alm. Brand

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Hasseris afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21/3-2018

Dirigent:



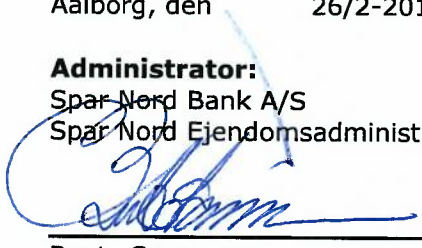
Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 26/2-2018

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration


Bente Sørensen


Jesper Kloster

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for A/B Byrumgaard III.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

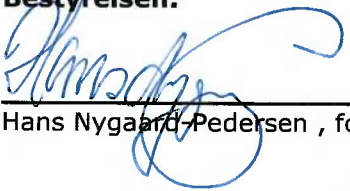
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 26/2-2018

Bestyrelsen:


Hans Nygaard Pedersen, formand


Erik Karstenskov


Tonny K.E. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Byrumgaard III.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Byrumgaard III for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan opfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 26/2-2018

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Byrumgaard III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra leje af fælleshus, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Slåmaskine	10 år
------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.783.520	2.783.800	2.880.000
Intern leje - fælleshus	2	21.846	12.000	20.690
Øvrige indtægter	3	26.570	18.000	25.040
Indtægter i alt		<u>2.831.936</u>	<u>2.813.800</u>	<u>2.925.730</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	148.242	156.100	147.807
Forbrugsafgifter	5	89.111	95.500	89.247
Grundejerforening/ejerlaug		88.000	88.000	88.000
Vedligeholdelse, løbende	6	193.610	81.750	696.278
Administrationsomkostninger	7	66.700	71.500	66.343
Øvrige foreningsomkostninger	8	32.915	33.800	35.256
Afskrivning inventar m.v.	12	2.000	2.000	2.000
Omkostninger i alt		<u>620.578</u>	<u>528.650</u>	<u>1.124.931</u>
Resultat før finansielle poster		2.211.358	2.285.150	1.800.798
Finansielle indtægter	9	10	0	0
Finansielle omkostninger	10	1.374.436	1.325.000	1.861.957
Finansielle poster, netto		<u>1.374.426</u>	<u>1.325.000</u>	<u>1.861.957</u>
Årets resultat		<u>836.932</u>	<u>960.150</u>	<u>-61.158</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse/fejl og mangler		-61.815	0	-599.783
Overført til henlæggelse/vedl.		411.306	410.650	538.625
Prioritetsafdrag		548.596	549.500	3.413.295
Afskrivninger af inventar mv.		-2.000	-2.000	-2.000
Kurstab/låneomkostninger		-59.155	0	14.908
Overført restandel af årets resultat		0	2.000	-3.426.203
Disponeret i alt		<u>836.932</u>	<u>960.150</u>	<u>-61.158</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1a Frejlev By, Frejlev	11	64.000.000	64.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 61.000.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	12	<u>14.000</u>	<u>16.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>64.014.000</u>	<u>64.016.000</u>
Anlægsaktiver		<u>64.014.000</u>	<u>64.016.000</u>
Andre tilgodehavender	13	<u>5.200</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.200</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	14	<u>22.962</u>	<u>38.403</u>
Omsætningsaktiver		<u>28.162</u>	<u>38.403</u>
Aktiver		<u>64.042.162</u>	<u>64.054.403</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat m.v.		<u>-1.146.368</u>	<u>-1.892.050</u>
		<u>11.653.632</u>	<u>10.907.950</u>
Andre reserver		<u>3.742.463</u>	<u>3.392.972</u>
Egenkapital	15	<u>15.396.095</u>	<u>14.300.922</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	16	47.568.189	48.315.871
Køb & salg		0	11.765
Spar Nord Bank 9268-4567693096	17	1.061.327	8.365
Øvrig gæld	17	<u>16.551</u>	<u>1.417.480</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.646.067</u>	<u>49.753.481</u>
Passiver		<u>64.042.162</u>	<u>64.054.403</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	1.874.400	1.874.500	2.880.000
Fællesudgifter	<u>909.120</u>	<u>909.300</u>	<u>0</u>
	<u>2.783.520</u>	<u>2.783.800</u>	<u>2.880.000</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	21.846	12.000	20.690
Vedligeholdelse/drift - fælleshus	-1.335	0	-4.600
Vand - fælleshus	-1.304	-1.500	-1.056
Varme - fælleshus	-9.599	-14.000	-11.694
Rengøring - fælleshus	<u>-1.350</u>	<u>0</u>	<u>-775</u>
	<u>8.257</u>	<u>-3.500</u>	<u>2.565</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	3.200	0	1.400
Handelsgebyr	4.500	0	5.440
Plæneklipping	18.000	18.000	18.000
Salg af pære til lampe	200	0	200
Salg af maling	<u>670</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>26.570</u>	<u>18.000</u>	<u>25.040</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	112.868	119.100	112.886
Forsikringer	<u>35.375</u>	<u>37.000</u>	<u>34.921</u>
	<u>148.242</u>	<u>156.100</u>	<u>147.807</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	<u>89.111</u>	<u>95.500</u>	<u>89.247</u>
	<u>89.111</u>	<u>95.500</u>	<u>89.247</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	40.000	0
Nyanskaffelser	11.464	10.000	0
Vvs	1.494	0	3.466
Elektriker	211	0	2.000
Murer	9.238	0	3.285
Tømrer	9.649	0	35.842
Maler	20.000	16.250	0
Udgifter vedr. voldgiftssag	61.815	0	599.783
Kloak/faldstammer	1.653	0	2.656
Fællesarealer	63.072	0	30.094
Maskiner m.v.	702	0	360
Benzin	724	0	668
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	<u>13.589</u>	<u>15.500</u>	<u>18.124</u>
	<u>193.610</u>	<u>81.750</u>	<u>696.278</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision	7.688	7.500	7.625
Advokathonorar	0	5.000	0
Administrationshonorar	59.012	59.000	58.718
	<u>66.700</u>	<u>71.500</u>	<u>66.343</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	10.500	10.500	10.500
Kontorhold, gebyr	1.718	500	1.162
Møder, arrangementer	9.939	15.000	12.864
Blomster, gaver	8.292	5.000	8.281
Nets-gebyr	2.466	2.800	2.449
	<u>32.915</u>	<u>33.800</u>	<u>35.256</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	10	0	0
	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	854.871	1.295.000	1.445.417
Rentesikring	437.532	0	422.952
Øvrige renteudgifter	22.877	30.000	8.495
Kurstab/låneomkostninger	59.155	0	-14.908
	<u>1.374.436</u>	<u>1.325.000</u>	<u>1.861.957</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1a Frejlev By, Frejlev		
Kostpris pr. 31. december	64.000.000	64.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>64.000.000</u>	<u>64.000.000</u>
Note 12. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-4.000	-2.000
Årets afskrivning	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-6.000</u>	<u>-4.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>14.000</u>	<u>16.000</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	200	0
Køb & salg	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>5.200</u>	<u>0</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Fælleshus konto 456-56-57424	22.384	36.403
Kassebeholdning fælleshus	<u>578</u>	<u>2.000</u>
	<u>22.962</u>	<u>38.403</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 15. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-1.892.050	-759.414
Regulering af renteswap til markedsværdi	258.241	-1.132.636
Afdrag lån	548.596	3.413.295
Kurstab/låneomkostninger	-59.155	14.908
Afskrivning inventar mv.	-2.000	-2.000
Rest af årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.426.203</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>-1.146.368</u>	<u>-1.892.050</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>11.653.632</u>	<u>10.907.950</u>
Henlæggelse udsmykning af fælleshus	201	201
Årets bevægelse/overført til henlæggelse vedl.	<u>-201</u>	<u>0</u>
Henlæggelse udsmykning af fælleshus	<u>0</u>	<u>201</u>
Henlæggelse inventar fælleshus	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Henlæggelse inventar fælleshus	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Henlæggelse til fejl og mangler/retssag	2.601.219	3.201.002
Årets bevægelse	<u>-61.815</u>	<u>-599.783</u>
Henlæggelse til fejl og mangler/retssag	<u>2.539.403</u>	<u>2.601.219</u>
Henlæggelse vedligeholdelse	771.553	232.928
Overført fra udsmykning af fælleshus	201	
Årets henlæggelse	<u>411.306</u>	<u>538.625</u>
Henlæggelse vedligeholdelse	<u>1.183.060</u>	<u>771.553</u>
Reserver pr. 31. december	<u>3.742.463</u>	<u>3.392.972</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>15.396.095</u>	<u>14.300.922</u>
Note 16. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 DLR opr. 25.700.000	25.700.000	25.847.004
2 DLR opr. 22.440.000	21.845.684	22.808.525
Låneomlægning 2015	-395.221	-
Låneomlægning 2016	<u>-1.216.083</u>	<u>-</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>45.934.380</u>	<u>48.655.529</u>
3 Markedsværdi, renteswap	1.633.809	1.633.809
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	<u>47.568.189</u>	<u>50.289.338</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

- 1 DLR opr. 25.700.000
RT-Cibor6 obl. lån,rente 0,0 %,restløbetid 28 år,afdragsfrihed til 30/9-2025
- 2 DLR opr. 22.440.000
Kontantlån,rente 2,0 %,restløbetid 28 år
- 3 Markedsværdi, renteswap
Lån hos DLR opr. 25.700.000 er sikret via renteswapaftale hos Spar Nord Bank A/S indtil 30/12-2026, således der betales en fast rente på 1,3925 % excl. administrationsbidrag

Note 17. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	16.551	8.365
4 Driftskonto 9268-4567693096	<u>1.061.327</u>	<u>1.417.480</u>
	<u>1.077.878</u>	<u>1.425.845</u>

- 4 Driftskonto 9268-4567693096
Kassekredit max. 2.500.000,-, rente 2,5%, udløb 31/12-2030

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 7.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 48.140.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen Spar Nord Bank A/S kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Spar Nord Bank A/S i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 3.490.000 kr.

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Note 19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Byrumgaard III anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	40	4.200
B6	I alt	40	4.200

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	64.000.000	15.238

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.742.463	891

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

		Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	231.960	x 12 /	4.200	663
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	4.200	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	4.200	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	552	-15	199

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.164	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.576	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.739	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	185	166	46
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	185	166	46

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	813	131

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	14.524	14.524
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	15.238	15.238
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.576	11.576
Foreslået andelsværdi	3.164	3.164
Reserver udenfor andelsværdi	891	891

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelsesomkostninger	8
Øvrige omkostninger	17
Finansielle poster, netto	54
Afdrag	22
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2017

Note 20. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsessum)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.653.632
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswap dagsværdi	<u>1.633.809</u>	<u>1.633.809</u>
		<u>13.287.441</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>13.287.441</u> 12.800.000	<u>1,038</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Anskaffelsessum
40	320.000	332.186
<u>40</u>	<u>12.800.000</u>	<u>13.287.441</u>

Andelsboligforeningen
Byrumgaard III
Vivaldisvej 122 - 202, Frejlev
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 30 02 74 42

BUDGET 2018

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Budget for 2018

		Realiseret 2017	Budget 2017	Budget 2018
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.783.520	2.783.800	2.783.450
Indtægter fælleshus	2	21.846	12.000	12.000
Øvrige indtægter	3	26.570	18.000	18.000
Indtægter i alt		<u>2.831.936</u>	<u>2.813.800</u>	<u>2.813.450</u>
Udgifter				
Ejendomsskat og forsikringer	4	148.242	156.100	161.000
Forbrugsafgifter	5	89.111	95.500	95.000
Grundejerforening/ejerlaug		88.000	88.000	88.000
Vedligeholdelse, løbende	6	193.610	81.750	72.000
Administrationsomkostninger	7	66.700	71.500	73.000
Øvrige foreningsomkostninger	8	32.915	33.800	37.300
Afskrivning inventar m.v.		2.000	2.000	2.000
Omkostninger i alt		<u>620.578</u>	<u>528.650</u>	<u>528.300</u>
Resultat før finansielle poster		2.211.358	2.285.150	2.285.150
Finansielle indtægter	9	10	0	0
Finansielle omkostninger	10	1.374.436	1.325.000	1.323.500
Finansielle poster, netto		<u>1.374.426</u>	<u>1.325.000</u>	<u>1.323.500</u>
Udgifter i alt		<u>1.995.004</u>	<u>1.853.650</u>	<u>1.851.800</u>
Årets resultat		<u>836.932</u>	<u>960.150</u>	<u>961.650</u>
Anvendt fra henlæggelse		-61.815	0	0
Overført til henlæggelse		411.306	0	0
Hensættelse/afdrag kassekredit		0	410.650	410.650
Prioritetsafdrag		548.596	549.500	551.000
Afskrivninger af inventar mv.		-2.000	-2.000	-2.000
Kurstab/låneomkostninger		-59.155	0	0
Overført restandel af årets resultat		0	2.000	2.000
Disponeret i alt		<u>836.932</u>	<u>960.150</u>	<u>961.650</u>

Noter til budget for 2018

	Realiseret 2017	Budget 2017	Budget 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	1.874.400	1.874.500	1.874.500
Fællesudgifter	909.120	909.300	908.950
	<u>2.783.520</u>	<u>2.783.800</u>	<u>2.783.450</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	21.846	12.000	12.000
Vedligeholdelse/drift - fælleshus	-1.335	0	0
Rengøring - fælleshus	-1.350	0	0
Vand - fælleshus	-1.304	-1.500	-1.500
Varme - fælleshus	-9.599	-14.000	-10.000
	<u>8.257</u>	<u>-3.500</u>	<u>500</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	3.200	0	0
Handelsgebyr	4.500	0	0
Plæneklipning	18.000	18.000	18.000
Salg af pære til lampe	200	0	0
Salg af maling	670	0	0
	<u>26.570</u>	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	112.868	119.100	124.000
Forsikringer	35.375	37.000	37.000
	<u>148.242</u>	<u>156.100</u>	<u>161.000</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	89.111	95.500	95.000
	<u>89.111</u>	<u>95.500</u>	<u>95.000</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	40.000	60.500
Nyanskaffelser	11.464	10.000	0
Vvs	1.494	0	0
Elektriker	211	0	0
Murer	9.238	0	0
Tømrer	9.649	0	0
Maler	20.000	16.250	0
Udgifter vedr. voldgiftssag	61.815	0	0
Kloak/faldstammer	1.653	0	0
Fællesarealer	63.072	0	0
Maskiner m.v.	702	0	0
Benzin	724	0	0
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	13.589	15.500	11.500
	<u>193.610</u>	<u>81.750</u>	<u>72.000</u>

Noter til budget for 2018

	Realiseret 2017	Budget 2017	Budget 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision	7.688	7.500	8.000
Advokathonorar	0	5.000	5.000
Administrationshonorar	59.012	59.000	60.000
	<u>66.700</u>	<u>71.500</u>	<u>73.000</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	10.500	10.500	10.500
Kontorhold, gebyr	1.718	500	4.000
Møder, arrangementer	9.939	15.000	10.000
Blomster, gaver	8.292	5.000	10.000
Nets-gebyr	2.466	2.800	2.800
	<u>32.915</u>	<u>33.800</u>	<u>37.300</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	854.871	1.295.000	1.293.500
Rentesikring	437.532	0	0
Renteudgifter	22.877	30.000	30.000
Kurstab/låneomkostninger	59.155	0	0
	<u>1.374.436</u>	<u>1.325.000</u>	<u>1.323.500</u>

Budget for 2018

Boligafgift og fællesudgift for 2017

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.17	Fællesudgift 01.01.17	I alt pr. måned
40	320.000	3.905	1.894	5.800
40	12.800.000	156.208	75.775	231.983

Forslag til boligafgift og fællesudgift fra 01.01.18

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.18	Fællesudgift 01.01.18	I alt pr. måned
40	320.000	3.905	1.894	5.799
40	12.800.000	156.208	75.746	231.954