

Andelsboligforeningen
Mastrup Søpark
Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring
CVR-nr. 30 02 76 55

ÅRSRAPPORT 2016

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mastrup Søpark

Beliggende

Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring

CVR-nr. 30 02 76 55

Bestyrelse

Svend Erik Nielsen , formand
Jørgen Kiilerich
Brian Nørholm
Bjarne Alting
Annette Toft

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Kirsten Grønberg

Blomstermarken 31 9530 Støvring

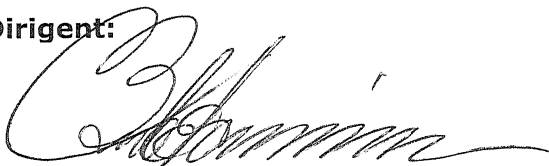
Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Støvring afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21. marts 2017

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

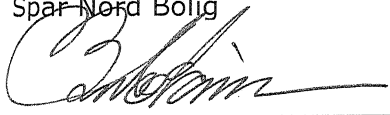
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 21. februar 2017

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Bolig



Bente Sørensen



Anette Kolditz Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Mastrup Søpark.

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.

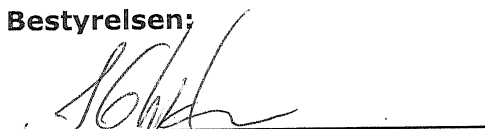
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 21. februar 2017

Bestyrelsen:



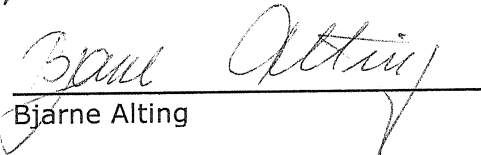
Svend Erik Nielsen, formand



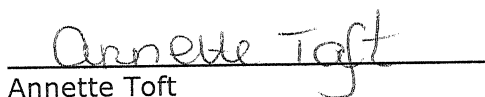
Jørgen Kiellerich



Brian Nørholm



Bjarne Alting



Annette Toft

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mastrup Søpark.

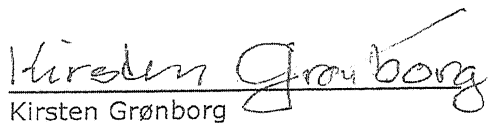
Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for Mastrup Søpark for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2016 stemmer med det, der står i regnskabet.

Støvring, den 21. februar 2017


Kirsten Grønborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mastrup Søpark 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.

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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:

Inventar	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret 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 § 31.4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016

		Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	3.101.760	3.101.760	3.293.280
Intern leje - fælleshus/værelse	2	14.215	17.700	21.714
Øvrige indtægter	3	95.121	3.075	4.500
Indtægter i alt		<u>3.211.096</u>	<u>3.122.535</u>	<u>3.319.494</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	293.063	294.000	277.101
Forbrugsafgifter	5	2.025	2.400	1.808
Lønninger m.v.	0	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	6	194.213	116.300	332.818
Administrationsomkostninger	7	70.462	70.500	70.147
Øvrige foreningsomkostninger	8	104.921	16.175	30.971
Afskrivning inventar m.v.	12	2.713	0	2.713
Omkostninger i alt		<u>667.397</u>	<u>499.375</u>	<u>715.557</u>
Resultat før finansielle poster		2.543.698	2.623.160	2.603.937
Finansielle indtægter	9	862	5.000	3.683
Finansielle omkostninger	10	<u>1.283.236</u>	<u>1.291.000</u>	<u>4.288.964</u>
Finansielle poster, netto		<u>1.282.374</u>	<u>1.286.000</u>	<u>4.285.281</u>
Årets resultat		<u>1.261.324</u>	<u>1.337.160</u>	<u>-1.681.344</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		66.660	66.660	0
Prioritetsafdrag		1.274.005	1.270.500	0
Afskrivninger af inventar mv.		-2.713	0	-2.713
Kurstab/låneomkostninger		0	0	-1.561.834
Overført restandel af årets resultat		-76.628	0	-116.798
Disponeret i alt		<u>1.261.324</u>	<u>1.337.160</u>	<u>-1.681.344</u>

Balance pr. 31. december 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1bp Mastrup By, Buxderup	11	70.000.000	70.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 70.000.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	12	<u>2.713</u>	<u>5.425</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>70.002.713</u>	<u>70.005.425</u>
Anlægsaktiver		<u>70.002.713</u>	<u>70.005.425</u>
Andre tilgodehavender	13	<u>34.867</u>	<u>34.404</u>
Tilgodehavender i alt		<u>34.867</u>	<u>34.404</u>
Likvide beholdninger	14	<u>1.585.895</u>	<u>3.606.762</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.620.762</u>	<u>3.641.166</u>
Aktiver		<u>71.623.475</u>	<u>73.646.592</u>

Balance pr. 31. december 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		6.123.894	6.123.894
Overført resultat m.v.		-724.906	-1.919.570
		<u>18.198.988</u>	<u>17.004.324</u>
Andre reserver		<u>607.934</u>	<u>541.274</u>
Egenkapital	15	<u>18.806.923</u>	<u>17.545.598</u>
Prioritetsgæld	16	52.725.994	54.000.000
Køb & salg		0	15.000
Øvrig gæld	17	<u>90.559</u>	<u>2.085.993</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.816.553</u>	<u>56.100.993</u>
Passiver		<u>71.623.475</u>	<u>73.646.592</u>
 Eventualforpligtelser	18		
 Nøgletal	19		
 Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	2.561.280	2.561.500	2.727.360
Fællesudgifter	540.480	540.260	565.920
	<u>3.101.760</u>	<u>3.101.760</u>	<u>3.293.280</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	14.215	17.700	21.714
Vedl./drift	-7.600	-8.400	-6.453
Nyanskaffelser	0	0	-3.230
El - fælleshus/fællesbelysning	-13.452	-17.000	-14.380
Oliebehandling af gulv	0	-1.000	0
Vand - fælleshus	-907	-1.500	-771
Varme - fælleshus	-8.623	-10.000	-8.927
Renovation/vandafl. - fælleshus	-3.265	-3.400	-2.953
	<u>-19.632</u>	<u>-23.600</u>	<u>-15.000</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	100	0	200
Handelsgebyr	2.400	3.075	4.000
Salg af el-pærer	75	0	300
Gebyr retur Nykredit	1.987	0	0
Ejd.skat retur 2009-2013	90.559	0	0
	<u>95.121</u>	<u>3.075</u>	<u>4.500</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	251.686	252.000	236.232
Forsikringer	41.377	42.000	40.869
	<u>293.063</u>	<u>294.000</u>	<u>277.101</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift/bredbånd	2.025	2.400	1.808
	<u>2.025</u>	<u>2.400</u>	<u>1.808</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	15.000	0
Nyanskaffelser	3.545	0	0
Selvrisiko	0	0	4.133
Vvs	1.226	0	407
Elektriker	8.874	0	1.035
Murer	105	0	0
Tømrer	0	0	55.407
Maler	69.775	0	178.824
Kloak/faldstammer	1.000	0	1.729
Fællesarealer	70.842	45.000	49.452
Snerydning og saltning	5.000	15.000	2.500
Låse og nøgler	0	0	2.536
Maskiner m.v.	0	0	80
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	33.846	41.300	36.714
	<u>194.213</u>	<u>116.300</u>	<u>332.818</u>
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	70.462	70.500	70.147
	<u>70.462</u>	<u>70.500</u>	<u>70.147</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	0	3.075	2.122
Kontorhold, gebyr	2.501	1.000	10.250
Møder, arrangementer	7.913	7.000	6.254
Blomster, gaver	0	0	350
Kørsel	120	0	0
Telefon	1.342	2.400	1.810
Nets-gebyr	2.486	2.700	2.493
Honorar afsat til Rafn og Søn	90.559	0	0
Vandopg. Blomstermarken 14	0	0	7.693
	<u>104.921</u>	<u>16.175</u>	<u>30.971</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	862	5.000	3.683
	<u>862</u>	<u>5.000</u>	<u>3.683</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	1.283.236	1.291.000	2.727.130
Kurstab og låneomkostninger	0	0	1.561.834
	<u>1.283.236</u>	<u>1.291.000</u>	<u>4.288.964</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1bp Mastrup By, Bunderup		
Kostpris pr. 31. december	<u>63.876.106</u>	<u>63.876.106</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	6.123.894	0
Årets regulering	<u>0</u>	<u>6.123.894</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>6.123.894</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>70.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Note 12. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	27.127	27.127
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>27.127</u>	<u>27.127</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-21.702	-18.989
Årets afskrivning	<u>-2.713</u>	<u>-2.713</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-24.414</u>	<u>-21.702</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.713</u>	<u>5.425</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	<u>34.867</u>	<u>34.404</u>
	<u>34.867</u>	<u>34.404</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Driftskonto 9349-4565996741	848.610	576.668
Højrente 458-34-54174 udløb 9/12-2015	0	315.427
Nykredit 8117 4261202	725.000	0
Foreningskonto 457-82-04437	12.285	18.452
Nykredit 8117 3946007	0	2.695.780
Nykredit 8117 3946015	<u>0</u>	<u>436</u>
	<u>1.585.895</u>	<u>3.606.762</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	2016 kr.	2015 kr.
Note 15. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	6.123.894	0
Årets regulering	<u>0</u>	<u>6.123.894</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>6.123.894</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-1.919.570	-238.226
Afdrag lån	1.274.005	0
Kurstab/låneomkostninger	0	-1.561.834
Afskrivning inventar mv.	0	-2.713
Rest af årets resultat	<u>-79.341</u>	<u>-116.798</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>-724.906</u>	<u>-1.919.570</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>18.198.988</u>	<u>17.004.324</u>
Vedligeholdelsesfond	541.274	541.274
Årets bevægelse	<u>66.660</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelsesfond	<u>607.934</u>	<u>541.274</u>
Reserver pr. 31. december	<u>607.934</u>	<u>541.274</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>18.806.923</u>	<u>17.545.598</u>

Note 16. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit opr. 40.500.000	40.500.000	42.689.626
2 Nykredit opr. 13.500.000	<u>12.225.994</u>	<u>13.358.908</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>52.725.994</u>	<u>56.048.534</u>

- 1 Nykredit opr. 40.500.000
Tilpasningslån F10 - kontantlån, rente 1,6734%, restløbetid 29 år, afdragsfrihed til 31/12-
- 2 Nykredit opr. 13.500.000
Tilpasningslån F5 - kontantlån, rente 0,8708%, restløbetid 9 1/4 år

Note 17. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger/honorar afsat til Rafn og Søn	<u>90.559</u>	<u>2.085.993</u>
	<u>90.559</u>	<u>2.085.993</u>

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpandebrev nominelt kr. 11.000.000 til Spar Nord Bank A/S.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpandebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 54.000.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til Balance pr. 31. december 2016

Note 19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mastrup Søpark 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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	70.000.000	16.667

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	607.934	145

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	Boligaftgift	258.480 x 12 /	4.200 739

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	19	-400	300

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.542	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.189	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.731	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	79	46
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	79	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)	25

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	303

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	16.667	16.667
Anskaffelsessum (kostpris)	15.209	15.209
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.189	12.189
Foreslået andelsværdi	3.542	3.542
Reserver udenfor andelsværdi	145	145

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

Vedligeholdelsesomkostninger	6
Øvrige omkostninger	15
Finansielle poster, netto	40
Afdrag	40
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>97</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2016

Note 20. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		18.198.988
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.725.994	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-56.048.534</u>	<u>-3.322.540</u>
		<u>14.876.448</u>
	<u>14.876.448</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>12.800.000</u>	<u>1,162</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
40	320.000	371.911
<u>40</u>	<u>12.800.000</u>	<u>14.876.448</u>

Andelsboligforeningen
Mastrup Søpark
Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring
CVR-nr. 30 02 76 55

BUDGET 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Budget for 2017

		Realiseret	Budget	Budget
		2016	2016	2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft/fællesudgifter	1	3.101.760	3.101.760	3.098.760
Indtægter fælleshus	2	14.215	17.700	17.700
Øvrige indtægter	3	95.121	3.075	0
Indtægter i alt		<u>3.211.096</u>	<u>3.122.535</u>	<u>3.116.460</u>
Udgifter				
Ejendomsskat og forsikringer	4	293.063	294.000	307.000
Forbrugsafgifter	5	2.025	2.400	2.400
Vedligeholdelse, løbende	6	194.213	116.300	183.160
Administrationsomkostninger	7	70.462	70.500	70.800
Øvrige foreningsomkostninger	8	104.921	16.175	13.100
Afskrivning inventar m.v.		2.713	0	0
Omkostninger i alt		<u>667.397</u>	<u>499.375</u>	<u>576.460</u>
Resultat før finansielle poster		2.543.698	2.623.160	2.540.000
Finansielle indtægter	9	862	5.000	0
Finansielle omkostninger	10	<u>1.283.236</u>	<u>1.291.000</u>	<u>1.268.000</u>
Finansielle poster, netto		<u>1.282.374</u>	<u>1.286.000</u>	<u>1.268.000</u>
Udgifter i alt		<u>1.949.772</u>	<u>1.785.375</u>	<u>1.844.460</u>
Årets resultat		<u>1.261.324</u>	<u>1.337.160</u>	<u>1.272.000</u>
Hensættelse		66.660	66.660	0
Prioritetsafdrag		1.274.005	1.270.500	1.272.000
Afskrivninger af inventar mv.		-2.713	0	0
Overført restandel af årets resultat		-76.628	0	0
Disponeret i alt		<u>1.261.324</u>	<u>1.337.160</u>	<u>1.272.000</u>

Noter til budget for 2017

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 kr.	Budget 2017 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	2.561.280	2.561.500	2.540.000
Fællesudgifter	540.480	540.260	558.760
	<u>3.101.760</u>	<u>3.101.760</u>	<u>3.098.760</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	14.215	17.700	17.700
Vedl./drift	-7.600	-8.400	-8.400
El - fælleshus/fællesbelysning	-13.452	-17.000	-17.000
Oliebehandling af gulv	0	-1.000	-1.000
Vand - fælleshus	-907	-1.500	-1.500
Varme - fælleshus	-8.623	-10.000	-10.000
Renovation/vandafsl. - fælleshus	-3.265	-3.400	-3.600
	<u>-19.632</u>	<u>-23.600</u>	<u>-23.800</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	100	0	0
Handelsgebyr m.v.	2.400	3.075	0
Salg af el-pærer	75	0	0
Gebyr retur Nykredit	1.987	0	0
Ejd.skat retur 2009-2013	90.559	0	0
	<u>95.121</u>	<u>3.075</u>	<u>0</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	251.686	252.000	264.500
Forsikringer	41.377	42.000	42.500
	<u>293.063</u>	<u>294.000</u>	<u>307.000</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift/bredbånd	2.025	2.400	2.400
	<u>2.025</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	15.000	81.660
Nyanskaffelser	3.545	0	0
Vvs	1.226	0	0
Elektriker	8.874	0	0
Murer	105	0	0
Maler	69.775	0	0
Kloak/faldstammer	1.000	0	0
Fællesarealer	70.842	45.000	45.000
Snerydning og saltning	5.000	15.000	15.000
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	33.846	41.300	41.500
	<u>194.213</u>	<u>116.300</u>	<u>183.160</u>

Noter til budget for 2017

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 kr.	Budget 2017 kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	<u>70.462</u>	<u>70.500</u>	<u>70.800</u>
	<u>70.462</u>	<u>70.500</u>	<u>70.800</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	0	3.075	0
Kontorhold, gebyr	2.501	1.000	1.000
Møder, arrangementer	7.913	7.000	7.000
Kørsel	120	0	0
Telefon	1.342	2.400	2.400
Nets-gebyr	2.486	2.700	2.700
Honorar afsat til Rafn og Søn	<u>90.559</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>104.921</u>	<u>16.175</u>	<u>13.100</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>862</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>862</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>1.283.236</u>	<u>1.291.000</u>	<u>1.268.000</u>
	<u>1.283.236</u>	<u>1.291.000</u>	<u>1.268.000</u>

Budget for 2017

Boligafgift og fællesudgift for 2016

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.16	Fællesudgift 01.01.16	I alt pr. måned
40	320.000	5.336	1.126	6.462
40	12.800.000	213.458	45.022	258.480

Forslag til boligafgift og fællesudgift fra 01.01.17

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.17	Fællesudgift 01.01.17	I alt pr. måned
40	320.000	5.292	1.164	6.456
40	12.800.000	211.667	46.563	258.230