

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2013

90. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2014	30-32

Generelle oplysninger**NAVN**

Selvejrboligselskabet Højdevangen
Højdevangs Allé 1 - 6 A og Amagerbrogade 178 og 180
2300 København S
Matrikelnummer: 965 og 984, Sundbyvester
CVR-nr. 20 82 10 19

BESTYRELSE

Claus Flyger (formand)
Mads Jørgensen
Rasmus Bøgelund
Carsten Holm
Martin Rud Hansen

ADMINISTRATOR

Advokatfirma Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
1560 København V
Telefon 33 30 02 00
Telefax 33 30 02 99

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Selvejrboligselskabet Højdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2014

Administrator:

Advokatfirma Lund Elmer Sandager

Bestyrelse:

Claus Flyger
(formand)

Mads Jørgensen

Rasmus Bøgelund

Carsten Holm

Martin Rud Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selvejrboligselskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Selvejrboligselskabet Højdevangen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 16. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 3. april 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selvejeboligselskabet Højdevangen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 og de § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. Andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og udbytte af investeringsbeviser.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdipapirer

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen. Kursregulering er ført i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere Selvejrboligselskabets økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til Selvejrboligselskabets årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 27 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.916.852	3.911.300	3.830.764
Vaskeriindtægter		35.000	44.000	54.300
Andre indtægter	2	12.360	12.400	18.079
INDTÆGTER I ALT		3.964.212	3.967.700	3.903.143
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	375.006	362.500	365.363
Forbrugsafgifter	4	448.681	376.000	391.039
Renholdelse	5	255.866	295.000	250.276
Vedligeholdelse, løbende	6	645.875	2.016.700	509.654
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	443.166	1.000.000	12.137.618
Administrationsomkostninger	8	223.163	217.800	208.842
Øvrige foreningsomkostninger	9	79.739	65.500	51.249
Antenne	10	6.878	1.800	5.727
OMKOSTNINGER I ALT		2.478.374	4.335.300	13.919.768
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.485.838	-367.600	-10.016.625
Finansielle indtægter	11	55.046	0	110.640
Finansielle omkostninger	12	1.071.793	1.122.700	1.651.312
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.016.747	1.122.700	1.540.672
ÅRETS RESULTAT		469.091	-1.490.300	-11.557.297
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		469.091	-1.490.300	-11.557.297
DISPONERET I ALT		469.091	-1.490.300	-11.557.297

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		469.091	-1.490.300	-11.557.297
Betalte prioritetsafdrag		-717.356	-685.300	-542.343
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		443.166	1.000.000	12.137.618
Resultat af ordinær drift		194.901	-1.175.600	37.978
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-443.166	-1.000.000	-12.137.618
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-248.265	-2.175.600	-12.099.640

Balance pr. 31. december 2013**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 83.000.000)	13	13.541.604	13.425.833
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.541.604	13.425.833
ANLÆGSAKTIVER		13.541.604	13.425.833
Restancer, andelshavere		657	101.103
Beboerkonto, andelssalg		0	22.522
Andre tilgodehavender	14	86.674	45.958
Forudbetalte omkostninger	15	67.596	70.605
TILGODEHAVENDER		154.927	240.188
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	2.950.489	3.515.220
VÆRDIPAPIRER	17	1.559.649	1.606.201
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.665.065	5.361.609
AKTIVER		18.206.669	18.787.442

Balance pr. 31. december 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		92.200	92.200
Overført resultat m.v.		-8.065.123	-8.649.985
Egenkapital excl. andre reserver		-7.972.923	-8.557.785
 EGENKAPITAL	 18	 -7.972.923	 -8.557.785
 Prioritetsgæld	 19	 25.298.665	 26.016.021
Deposita		5.144	5.144
Varmeregnskab	20	65.168	87.540
Forudbetalt løbende boligafgift		16.563	10.463
Beboerkonto, andelssalg		255.609	366.925
Forudbetalt leje og deposita		404.351	384.235
Mellemregning administrator		4.400	12.725
Øvrig gæld	21	129.692	462.174
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	26.179.592	27.345.227
 PASSIVER		 18.206.669	 18.787.442

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	2013	2013	2012
	(kr.)	(ej revideret)	(kr.)
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.907.752	3.903.500	3.823.964
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.300	3.000	2.000
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
	<u>3.916.852</u>	<u>3.911.300</u>	<u>3.830.764</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Lejeindtægt have	12.360	12.400	12.360
Andre indtægter	0	0	5.719
	<u>12.360</u>	<u>12.400</u>	<u>18.079</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	294.753	275.500	275.471
Forsikringer	80.253	87.000	89.892
	<u>375.006</u>	<u>362.500</u>	<u>365.363</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	199.269	175.000	198.096
Renovation	172.809	156.000	155.043
Elforbrug fællesarealer	76.603	45.000	37.900
	<u>448.681</u>	<u>376.000</u>	<u>391.039</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	2013	2013	2012
	(kr.)	(ej revideret)	(kr.)
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært og ejendomsservice	132.543	142.000	139.012
Trappevask	68.570	77.000	67.205
Vinduespolering	7.068	9.000	5.156
Sociale ydelser	0	4.000	480
Snerydning	46.706	60.000	37.656
Anden renholdelse	979	3.000	767
	255.866	295.000	250.276
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	13.688		9.930
Drift af vaskeri, køb tørretumbler	56.898		0
Varmeanlæg	22.167		48.339
Låseservice	7.249		3.835
Elektriker (inkl. Nye dørtelefoner kr. 173.126)	261.110		126.858
Maler	13.754		583
Tømrer	8.791		60.750
Murer	45.972		0
VVS	161.365		115.807
Tagarbejde	24.709		55.949
Kloakarbejde	8.461		7.892
Skadedyrsbekæmpelse	0		57.250
Anden vedligeholdelse	2.749		8.158
Mellemsum	626.913	2.000.000	495.351
Elektrolyse	18.962	16.700	14.303
	645.875	2.016.700	509.654

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	2013	2013	2012
	(ej revideret)		
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Renovering af vejbelægning	0	0	138.200
Vinduer, renovering af facade m/ rep. af revner og maling, isolering af gavle	5.633	1.000.000	11.999.418
Udskiftning af faldstamme	368.739	0	0
Låsesystem	68.794	0	0
	443.166	1.000.000	12.137.618

Note 8. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	147.900	143.800	145.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	37.000	36.000
Årligt ingeniørtilsyn	11.078	10.000	9.761
Varmeregnskabshonorar	20.437	20.000	11.511
Gebyrer m.v.	5.613	7.000	5.982
Andre administrationsudgifter	2.135	0	588
	223.163	217.800	208.842

Note 9. Øvrige foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	18.500	16.000
Kontorartikler	0	3.000	267
Blomster og gaver	0	0	776
Møder og generalforsamling	49.892	29.000	19.903
Telefon	963	2.000	1.560
ABF kontingent	12.884	13.000	12.743
	79.739	65.500	51.249

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	2013	2013	2012
	(kr.)	(ej revideret)	(kr.)
Note 10. Antenne			
Indbetalt af medlemmer	308.080		297.864
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 314.958	-	303.591
Nettounderskud	6.878	1.800	5.727

Note 11. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	4.377	0	27.828
Udbytte investeringsbeviser	50.669	0	35.627
Kursregulering investeringsbeviser	0	0	47.185
	55.046	0	110.640

Note 12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	1.024.650	1.122.700	1.045.836
Omkostninger ved omprioritering	0	0	282.238
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	321.229
Kursregulering investeringsbeviser	46.552	0	0
Andre renter	591	0	2.009
	1.071.793	1.122.700	1.651.312

Noter til balance pr. 31. december 2013

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester</u>			
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar		13.425.833	13.425.833
Oprindelig anskaffelsessum	1.292.644		
- Tilskud	<u>-382.843</u>		
	909.801		
Godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	9.909.080		
Yderligere godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	409.433		
Godkendte forbedringer vedr. 2006-2007	430.188		
Yderligere forbedringer vedr. 2002-2005, godkendt ved indgåelse af aftale den 21. oktober 2009 (for foreningen) og den 23. april 2010 (for kommunen)	576.500		
Godkendte forbedringer vedr. 2008-2010, iflg. brev fra Københavns Kommune af 17. marts 2011.	1.190.831		
Godkendte forbedringer vedr. 2011-13, iflg. brev fra Københavns Kommune af 2/4 2014 overført fra egenkapital	107.421	107.421	
Yderligere godkendte forbedringer vedr. 2012 iflg. brev fra Københavns Kommune af 4/4 2012 overført fra egenkapital	<u>8.350</u>	<u>8.350</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>13.541.604</u>	<u>13.541.604</u>	<u>13.425.833</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2013.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 83.000.000.

Note 14. Andre tilgodehavender

El	0	788
Varme	0	17.436
Tilgodehavende vaskemønter	25.000	25.000
Påkravsgebyr	9.071	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>52.603</u>	<u>2.734</u>
	<u>86.674</u>	<u>45.958</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ABF-kontingent	9.740	9.638
Forudbetalt forsikring	<u>57.856</u>	<u>60.967</u>
	<u>67.596</u>	<u>70.605</u>
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.949.768	3.514.499
Kassebeholdning	<u>721</u>	<u>721</u>
	<u>2.950.489</u>	<u>3.515.220</u>
<u>Note 17. Værdipapirer</u>		
Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser (15.834 stk.)	<u>1.559.649</u>	<u>1.606.201</u>
	<u>1.559.649</u>	<u>1.606.201</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
Saldo pr. 31. december	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 8.649.985	2.907.312
Godkendte forbedringer 2011-13 iflg. brev fra Københavns Kommune af 4/4 2012 og 2/4 2014 (kr. 8.350+107.421) overført til ejendommen	115.771	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>469.091</u>	<u>- 11.557.297</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 8.065.123</u>	<u>- 8.649.985</u>
Egenkapital i alt	<u>- 7.972.923</u>	<u>- 8.557.785</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit Danmark lån 019	Realkredit Danmark lån 022	I alt
Restløbetid år	28	19	
Renter og bidrag	596.124	428.526	<u>1.024.650</u>
Betalt afdrag i året	271.477	445.879	<u>717.356</u>
Nominel restgæld	13.769.395	11.529.270	<u>25.298.665</u>
Obligationsrestgæld	14.139.673	11.656.405	<u>25.796.078</u>
Kurs	98,37	98,72	
Kursværdi	13.909.196	11.507.203	<u>25.416.399</u>
Næste års afdrag	281.736	459.994	<u>741.730</u>
	---o0o---		
Renter og bidrag i alt			<u>1.024.650</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>1.024.650</u>
Betalt afdrag i alt			717.356
Nominel restgæld i alt			25.298.665
Kursværdi i alt			25.416.399
Næste års afdrag i alt			741.730

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Realkredit Danmark lån 019</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 14.250.000. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100.		
Effektiv rentesats 3,7264 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark lån 022</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 12.088.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100.		
Effektiv rentesats 3,1288 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
2012/13		
Indbetalt aconto	45.623	45.623
	<u>-45.623</u>	<u>-45.623</u>
2011/12		
Indbetalt aconto	548.411	547.887
Fjernvarmeomkostning	525.963	506.982
	<u>-22.448</u>	<u>-40.905</u>
Varmeefterbetaling	2.903	-1.012
Varmeregnskab i alt	<u>-65.168</u>	<u>-87.540</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	19.775	388.517
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000
El	0	83
Vand	0	21.544
Varmeregnskabshonorar	19.000	14.815
City Kloak	1.575	0
Årligt ingeniørtilsyn	10.000	0
Salg af andelslejlighed nr. 19	42.153	0
Skyldig A-skat m.v.	1.189	1.215
	<u>129.692</u>	<u>462.174</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.556.935 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 244.174.

I forbindelse med at der indtil generalforsamlingen den 20. februar 2006 er blevet overdraget andele til priser som ikke tog hensyn til en tinglyst deklaration på ejendommen af 22. maj 1922, kan der blive rejst krav af køberne af disse andele. Kravene skal primært rejses overfor de sælgende andelshavere, men det kan ikke udelukkes, at der også kan blive tale om krav overfor foreningen. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor foreningen.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Selvejrboligselskabet Højdevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	78	5.380
Andelsboliger erhverv	2	126
	80	5.506

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.074	15.074
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.459	2.438

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	710	695
	2013 i pct.	2012 i pct.

Regnskabsmæssige procenttal:

Vedligeholdelse	26	78
Øvrige omkostninger	32	9
Finansielle poster netto	25	10
Afdrag	17	3
Udgifter m.v.	100	100

Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	99	98
---	-----------	-----------

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 25. Beregning af andelsværdi

I henhold til vedtægternes § 14.1 fastsættes andelens pris efter reglerne i andelsboligforeningsloven, og i henhold til vedtægternes § 14.2 bestemmes, at hvis andelsprisen beregnet efter § 14.1 overstiger de priser, der kan fastsættes efter tilskudsdeklarationen af 22/5 1922, er det deklarationens lavere pris der er gældende.

Der er begrænsninger i værdien af andelene som følge af tilskudsdeklarationen. Deklarationen indeholder en bestemmelse om, at hvis der handles til priser, som overstiger de priser, der kan beregnes efter deklarationens bestemmelser, skal det overskydende beløb afgives til Københavns Kommune.

Efter deklarationen er udgangspunktet den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af udgifter til egentlige forbedringer efter tilladelse fra kommunen. Foreningens egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 909.801.

Foreningen har søgt Københavns Kommune om at få godkendt forbedringer udført på ejendommen siden 1922. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2013 for kr. 12.631.803, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 13.541.604 pr. 31. december 2013.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31/12 2013 iflg. årsrapport	-7.972.923
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	-86,47
---o0o---	

Bestyrelsen ønsker at vise, hvad andelsværdierne ville have udgjort, hvis tilskudsdeklarationen af 22/5 1922 ikke eksisterede:

Egenkapital pr. 31. december 2013		-7.972.923
Ejendom til kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2012	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	-13.541.604	69.458.396
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.298.665	
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.416.399	-117.734
		<u>61.367.739</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>61.367.739</u> 92.200	665,59

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Den korrigerede egenkapital er opgjort efter bestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (Kontant ejendomsvurdering). Det skal præciseres, at der ikke kan handles til disse andelsværdier.

---o0o---

Der er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse ikke udarbejdet forslag fra bestyrelsen om andelsværdier til generalforsamlingens godkendelse i henhold til vedtægternes § 32 stk. 2.

Foreningens advokat har udarbejdet efterfølgende beskrivelse (note 26) af de principper for beregning af maksimalpriser ved salg af andele, som det er aftalt med Københavns Kommune, at kommunen kan acceptere som værende maksimalpriser i henhold til tilskudsdeklarationen fra 22/5 1922.

Note 26. Aftale med Københavns Kommune

Foreningen har ved aftale den 21. oktober 2009 (for foreningen) og den 23. april 2010 (for kommunen) indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922

Efter deklarationen kan andelsværdierne for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen	909.801
Forbedringer på ejendommen godkendt af Københavns Kommune pr. 31/12 2013	12.631.803
Samlet værdi for ansættelse af andelsværdi	13.541.604

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31/12 2013 kan herefter opgøres således:

Antal andele	Indskud	Indskud	Pr. andel	I alt
	pr. andel	i alt		
24	900	21.600	132.185	3.172.440
40	1.200	48.000	176.246	7.049.840
14	1.400	19.600	205.621	2.878.694
2	1.500	3.000	220.308	440.616
Afrunding				14
80		92.200		13.541.604

Værdien af andele kan opskrives med forbedringer af foreningens ejendom, der godkendes af Københavns Kommune, jf. principperne i deklarationen.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

For følgende lejligheder godkender kommunen et fast tillæg, som kan tillægges ovennævnte andelsværdi. Tillægget er fast og vil kunne tillægges andelens værdi ved fremtidige overdragelser, men vil ikke blive opskrevet.

Adresse	Lejl. Nr.	Andel	Tillæggets størrelse
Amagerbrogade 178, st. th.	1	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 2, st. th.	9	900	10.754,39
Højdevangs Allé 2, 3. tv.	13	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 4, 3. th.	20	900	10.754,39
Højdevangs Allé 6, 3. tv.	29	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 3. th.	44	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 2. tv.	46	1.400	16.729,05
Højdevangs Allé 5, st. tv.	56	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 1. th.	58	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 3, 3. tv.	61	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 2. tv.	62	900	140.089,39
Højdevangs Allé 1, 2. tv.	70	900	10.862,39
Højdevangs Allé 1, st. tv.	72	900	10.754,39
Amagerbrogade 180, 1. th.	74	1.400	16.729,95

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 27. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2013	Areal oplyst af foreningen m²
B1	Andelsboliger	78	5380
B2	Erhvervsandele	2	126
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	80	5506

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.541.604	2.459

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	0	0

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0%

	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	
G2	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:**Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12**

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) + (B2)				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	325.646	* 12 /	5.506
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) + (B2)			
	2011	2012	2013
	kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	81	-2.099

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) + (B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) + (B2)**

	kr. pr. m²
K1	Andelsværdi
K2	Gæld - omsætningsaktiver
K3	Teknisk andelsværdi

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m2 ultimo året i alt (B6)**

		2011	2012	2013
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	89	93	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	61	2.204	80
M3	Vedligeholdelse i alt	150	2.297	197

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	-93
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) + (B2)**

		2011	2012	2013
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	51	99	130

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	700	
Andre tilgodehavender	86.700	
Forudbetalte omkostninger	67.600	
Likvide beholdninger	2.950.500	
Værdipapirer	<u>1.559.600</u>	4.665.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	65.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	16.600	
Beboerkonto, andelssalg	255.600	
Mellemregning administrator	4.400	
Øvrig gæld	<u>129.700</u>	471.500
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>4.193.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		4.421.800
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>20.100</u>
		4.441.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>248.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>4.193.600</u></u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.908.100	3.907.752	3.903.500
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.500	4.300	3.000
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
Vaskeriindtægter	35.000	35.000	44.000
Lejeindtægt have	12.400	12.360	12.400
	3.964.800	3.964.212	3.967.700
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	300.000	294.753	275.500
Forsikringer	80.000	80.253	87.000
Vandafgift	200.000	199.269	175.000
Renovation	175.000	172.809	156.000
Elforbrug fællesarealer	80.000	76.603	45.000
Vicevært og ejendomsservice	142.000	132.543	142.000
Trappevask	77.000	68.570	77.000
Vinduespolering	9.000	7.068	9.000
Sociale ydelser	0	0	4.000
Snerydning	50.000	46.706	60.000
Anden renholdelse	3.000	979	3.000
Vedligeholdelse, løbende	1.000.000	626.913	2.000.000
Elektrolyse	20.000	18.962	16.700
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.000.000	443.166	1.000.000
Administrationshonorar	152.000	147.900	143.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000	37.000
Årligt ingeniørtilsyn	10.000	11.078	10.000
Varmeregnskabshonorar	20.000	20.437	20.000
Gebyrer m.v.	7.000	5.613	7.000
Andre administrationsudgifter	3.000	2.135	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	16.000	18.500
Kontorartikler	3.000	0	3.000
Møder og generalforsamling	30.000	49.892	29.000
Telefon	2.000	963	2.000
ABF kontingent	13.000	12.884	13.000
Antenne	9.500	6.878	1.800
OMKOSTNINGER I ALT	4.437.500	2.478.374	4.335.300
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-472.700	1.485.838	-367.600

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	4.377	0
Udbytte investeringsbeviser	0	50.669	0
Prioritetsrenter og bidrag	-995.000	-1.024.650	-1.122.700
Kursgevinst ved indfrielse af obligationslån	0	-46.552	0
Andre renter	0	-591	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.575.000	1.016.747	1.122.700
 RESULTAT FØR SKAT	 -2.047.700	 469.091	 -1.490.300
 ÅRETS RESULTAT	 -2.047.700	 469.091	 1.490.300
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-2.047.700	469.091	1.490.300
DISPONERET I ALT	2.047.700	469.091	1.490.300
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-2.047.700	469.091	-1.490.300
Betalte prioritetsafdrag	-741.700	-717.356	-685.300
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	2.000.000	443.166	1.000.000
Resultat af ordinær drift	-789.400	194.901	-1.175.600
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-2.000.000	-443.166	-1.000.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-2.789.400	-248.265	-2.175.600

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	4.193.600
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-2.789.400
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014	1.404.200

Budget for året 2014 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.