



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Selvejrerboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2010

87. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6
ÅRETS RESULTAT	9
AKTIVER	10
PASSIVER	12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14
LIKVIDITETSOVERSIGT	18
BUDGET FOR ÅRET 2011	19
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	21

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Selvejrboligselskabet Højdevangen
Højdevangs Allé 1 - 6 A og Amagerbrogade 178 og 180
2300 København S
CVR-nr. 20 82 10 19

ADMINISTRATION

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

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Selvejrboligselskabet Højdevangen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 21. marts 2011



Claus Flyger
(formand)



Mads Jørgensen

BESTYRELSEN:

Jesper Frimann



Ingrid Buntzen



Ina Pedersen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Advokatfirma Lund Elmer Sandager



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og Selvejrboligselskabets vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selvejrboligselskabets ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standards kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selvejrboligselskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selvejrboligselskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

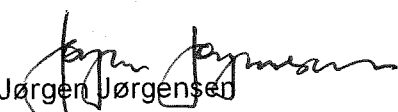
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selvejeboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af Selvejeboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 21. marts 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsessværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Værdipapirer

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

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2009</u>	<u>2010</u>		<u>2010</u>
kr.	Budget		kr.
<u>Ordinære indtægter:</u>			
2.718.549	2.779.000	Boligafgift - medlemmer	2.819.964
4.800	5.000	Kælderleje - medlemmer	4.800
7.200	7.000	Garageleje - medlemmer	7.200
<u>2.730.549</u>	<u>2.791.000</u>		<u>2.831.964</u>
0	0	Lejeindtægt have	1.000
51.100	51.000	Vaskeriindtægter	51.835
		Antenne	
243.689	245.000	indbetalt af medlemmer	264.720
-226.778	-240.000	- signallevering, Copy-Dan m.v.	<u>- 263.424</u>
325	0	Internetindtægter	0
400	0	Ventelistegebyr	0
69.234	0	Udbytte investeringsbeviser	79.136
10.617	20.000	Renteindtægter	675
0	0	Fortjeneste ved salg af investeringsbeviser	5.628
80.192	0	Kursregulering investeringsbeviser	5.729
0	0	Andre indtægter	<u>269</u>
<u>2.959.328</u>	<u>2.867.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>2.977.532</u>
<u>Ordinære udgifter:</u>			
887.611	889.000	Prioritetsydelse	889.339
-258.688	-270.000	Heraf afdrag	<u>-270.404</u>
628.923	619.000	Prioritetsrenter	618.935
230.687	231.000	Ejendomsskat, grundskyld	246.837
122.246	122.000	Renovation m.v.	<u>101.786</u>
<u>981.856</u>	<u>972.000</u>	transport	<u>967.558</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2009</u>	<u>2010</u>		<u>2010</u>
kr.	Budget		kr.
981.856	972.000	transport	967.558
216.869	217.000	Vandafgifter (5.177 m3 i 2008, 4.772 m3 i 2009 og 4.926 m3 i 2010)	232.719
62.088	62.000	Forsikringer	63.476
45.284	45.000	El-forbrug (18.261 kWh i 2008, 18.705 kWh i 2009 og 17.566 kWh i 2010)	34.681
135.337	135.000	Vicevært og ejendomsservice	129.612
134.232	134.000	Trappevask	109.070
9.000	9.000	Vinduespolering	4.500
7.794	8.000	Lønsumsafgift	11.343
3.207	3.000	Sociale ydelser	3.514
2.624	5.000	Snerydning	30.243
3.060	3.000	Anden renholdelse	1.774
		Håndværkerudgifter	
0		Maler	36.100
19.475		Snedker og tømrer	0
22.380		Murer	0
13.954		Blikkenslager og smed	176.472
20.451		El-installatør	31.609
2.663		Glarmester	0
27.182		Kloakarbejde	27.559
3.755		Gårdsplads og vej	17.563
7.915		Centralvarme	41.238
28.752		Vaskeri	18.676
0		Antenne	3.125
5.114		Låse og nøgler	7.229
1.771	500.000	Anden vedligeholdelse (ståltal)	<u>163</u>
13.644	15.000	Elektrolyse	14.175
122.802	112.000	Administrationshonorar	110.000
200.000	50.000	Advokathonorar tilskudsdeklaration	0
23.628	24.000	Varmeregnskabshonorar	<u>14.475</u>
2.114.837	2.294.000	transport	2.086.874

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2009</u>	<u>2010</u>		<u>2010</u>
kr.	Budget		kr.
2.114.837	2.294.000	transport	2.086.874
34.750	36.000	Revision	36.000
7.457	7.000	Bankgebyrer m.v.	7.384
2.896	3.000	Kopiering og kontorartikler	2.107
8.190	8.000	Årligt ingeniørtilsyn	8.477
42.000	30.000	Bestyrelseshonorar	42.000
6.400	6.000	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.400
7.730	10.000	Møder og generalforsamling	3.381
753	5.000	Telefon	1.372
11.539	12.000	ABF-kontingent	12.106
0	0	Kørselsgodtgørelse	6.458
5.120	0	Andre foreningsudgifter	145
<u>2.241.672</u>	<u>2.411.000</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>2.212.704</u>
 <u>Resultat af ordinær drift:</u>			
2.959.328	2.867.000	Ordinære indtægter	2.977.532
<u>2.241.672</u>	<u>2.411.000</u>	Ordinære udgifter	<u>2.212.704</u>
717.656	456.000	Resultat af ordinær drift	764.828
<u>-258.688</u>	<u>-270.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-270.404</u>
<u>458.968</u>	<u>186.000</u>	Resultat efter afdrag	<u>494.424</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2009</u>	<u>2010</u>		<u>2010</u>
kr.	Budget		kr.
<u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u>			
<u>Ekstraordinære udgifter:</u>			
127.215	0	Udskiftning faldstamme	200.000
395.000	0	Udsk. køkkenfaldstammer & cirkulationsledning	0
149.875	0	Vinduesudskiftning m.v.	207.814
69.660	0	Postkasser	0
0	0	Tagreparation efter storm	144.543
40.625	0	Renovering el-installationer på køkkentrapper	48.672
87.018	0	Reparation af revner i facader og sokler	76.033
65.472	0	Istandsættelse af opgange	0
106.775	0	Støbning og lægning af fliser i badeværelse	121.152
0	0	Varmemålere	62.867
0	0	Centralvarmepumpe	49.514
0	0	Vaskemaskine	45.646
0	0	Skade på bil ved storm i 2007	23.348
160.100	0	Dansk Kabel-TV anlæg	0
0	0	Rente vedr. forlig	22.059
<u>1.201.740</u>	<u>0</u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.001.648</u>
<u>-1.201.740</u>	<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-1.001.648</u>
<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>			
717.656	456.000	Overskud af ordinær drift	764.828
<u>-1.201.740</u>	<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-1.001.648</u>
-484.084	456.000	Årets samlede resultat	-236.820
<u>-258.688</u>	<u>-270.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-270.404</u>
<u>-742.772</u>	<u>186.000</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-507.224</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- A K T I V E R -**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris incl. forbedringer efter anskaffelsen, saldo iflg. sidste årsrapport	12.235.002
+ godkendte forbedringer i 2011 vedr. arbejder 2008-2010	1.190.831

Anskaffelsessummen kan specificeres således:

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 forbedringsarbejder vedr. 2002-2005 godkendt ved indgåelse af aftale af 8. oktober 2009 med Københavns Kommune	576.500
Godkendte forbedringer vedr. 2008 - 2010 iflg. brev fra Københavns Kommune af 17. marts 2011	1.190.831
	<u>13.425.833</u>

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 83.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**13.425.833****ANLÆGSAKTIVER I ALT****13.425.833**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010- AKTIVER -

Restance boligafgift		11.901
Varmeregnskab 2010/11		
Afholdte udgifter	128.488	
- indgåede bidrag	- 39.836	88.652
Varmeregnskab 2009/10		
Afholdte udgifter	524.205	
- indgåede bidrag	- 501.032	23.173
Beboerkonto, andelssalg		5.588
Andre tilgodehavender		7.140
Forudbetalte omkostninger		59.758
TILGODEHAVENDER		196.212
Kassebeholdning		6.164
Indestående i Danske Bank A/S, erhvervskonto		358.286
LIKVIDE BEHOLDNINGER		364.450
Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser		1.588.625
VÆRDIPAPIRER		1.588.625
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.149.287
AKTIVER I ALT		15.575.120

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- PASSIVER -**

EGENKAPITAL					<u>2.554.947</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
Nykredit	2035	4,31	10.166.061	224.433	9.941.628
Nykredit	2035	5,16	2.274.517	45.971	2.228.546
			<u>12.440.578</u>	<u>270.404</u>	<u>12.170.174</u>
(Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi udgør kr. 12.242.287)					
Forudbetalt løbende boligafgift					153.611
Skyldig A-skat m.v.					7.175
Andre kreditorer					64.431
Skyldige omkostninger					249.159
Varmeefterbetalinger					3.098
Beboerkonto, andelssalg					11.322
Forudbetalt leje og deposita					356.059
Nøglededeposita					<u>5.144</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>13.020.173</u>
 PASSIVER I ALT					 <u>15.575.120</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	15.575.120
Gældsforpligtelser	- 13.020.173
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.554.947</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>92.200</u>
-------------------------------	---------------

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	12.237.028
+ betalte prioritetsafdrag	270.404
+ godkendte forbedringer i 2011 vedr. arbejder 2008-2010	<u>1.190.831</u>
	<u>13.698.263</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 10.728.292
Årets samlede resultat	- 507.224
	<u>- 11.235.516</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>2.554.947</u>
--------------------------	-------------------------

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	11.065.000	2.399.000
Rentesats	4,31%	5,16%
Restløbetid, år	25	24
Restgæld	9.941.628	2.228.546
Obligationsrestgæld	10.262.375	2.262.333
Officiel kurs	97,25	100,00
Kursværdi (i alt kr. 12.242.287)	9.979.954	2.262.333

Der betales afdrag på begge lån.

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Andelsværdier

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 2010 for kr. 12.516.032, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 13.425.833 pr. 31. december 2010.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31/12 2010 iflg. årsrapport	<u>2.554.947</u>
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>27,71</u>

---o0o---

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

Egenkapital pr. 31/12 2010 iflg. årsrapport		2.554.947
Ejendom til kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2010	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-13.425.833</u>	69.574.167
Kontantværdi af prioritetsgæld	-12.242.287	
+ regnskabsmæssig prioritetsgæld	<u>12.170.174</u>	<u>-72.113</u>
Reguleret egenkapital		<u>72.057.001</u>
Reguleret egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)		<u>781,53</u>

Den regulerede 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 3) 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 3. Aftale med Københavns Kommune

Foreningen har ved aftale af 8. oktober 2009 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 2010	<u>12.516.032</u>
Samlet værdi for ansættelse af andelsværdi	<u>13.425.833</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31/12 2010 kan herefter opgøres således:

	<u>Pr. andel</u>	<u>I alt</u>
900/92.200 (i alt 24 stk.)	131.054,77	3.145.314,46
1.200/92.200 (i alt 40 stk.)	174.739,69	6.989.587,68
1.400/92.200 (i alt 14 stk.)	203.862,97	2.854.081,64
1.500/92.200 (i alt 2 stk.)	218.424,61	<u>436.849,23</u>
		<u>13.425.833,00</u>

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

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 2, 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

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

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

Note 5. Eventualforpligtelser

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.

Selvejeboligselskabet Højdevangen

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

		<u>31/12 2010</u> kr.
Disponible beløb:		
Restance boligafgift	11.900	
Varmeregnskab 2010/11	88.600	
Varmeregnskab 2009/10	23.200	
Beboerkonto, andelssalg	5.600	
Andre tilgodehavender	7.100	
Forudbetalte omkostninger	59.800	
Kassebeholdning	6.200	
Indestående i Danske Bank A/S, erhvervskonto	358.300	
Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser	<u>1.588.600</u>	2.149.300
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	153.600	
Skyldig A-skat m.v.	7.200	
Andre kreditorer	64.400	
Skyldige omkostninger	249.200	
Varmeefterbetalinger	3.100	
Beboerkonto, andelssalg	<u>11.300</u>	488.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>1.660.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		2.133.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	764.800	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	<u>34.400</u>	<u>799.200</u>
		2.932.500
Formue afgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	1.001.600	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>270.400</u>	<u>1.272.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>1.660.500</u></u>

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Budget for året 2011 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	Budget 2010	Årsrapport 2010	Budget 2011
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.779.000	2.819.964	2.820.000
Kælderleje - medlemmer	5.000	4.800	4.800
Garageleje - medlemmer	7.000	7.200	7.200
	<u>2.791.000</u>	<u>2.831.964</u>	<u>2.832.000</u>
Lejeindtægt have	0	1.000	0
Vaskeriindtægter	51.000	51.835	52.000
Antenne			
indbetalt af medlemmer	245.000	264.720	265.000
- signallevering, Copy-Dan m.v.	-240.000	-263.424	-263.000
Udbytte investeringsbeviser	0	79.136	0
Renteindtægter	20.000	675	0
Fortjeneste ved salg af investeringsbeviser	0	5.628	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	5.729	0
Andre indtægter	0	269	0
	<u><u>2.867.000</u></u>	<u><u>2.977.532</u></u>	<u><u>2.886.000</u></u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	889.000	889.339	888.000
Heraf afdrag	-270.000	-270.404	-283.000
Prioritetsrenter	619.000	618.935	605.000
Ejendomsskat, grundskyld	231.000	246.837	250.000
Renovation m.v.	122.000	101.786	120.000
Vandafgifter	217.000	232.719	235.000
Forsikringer	62.000	63.476	65.000
El-forbrug	45.000	34.681	40.000
Vicevært og ejendomsservice	135.000	129.612	135.000
Trappevask	134.000	109.070	115.000
Vinduespolering	9.000	4.500	9.000
Lønsumsafgift	8.000	11.343	0
Sociale ydelser	3.000	3.514	4.000
Snerydning	5.000	30.243	25.000
Anden renholdelse	3.000	1.774	3.000
transport	<u><u>1.593.000</u></u>	<u><u>1.588.490</u></u>	<u><u>1.606.000</u></u>

	Budget 2010	Årsrapport 2010	Budget 2011
transport	1.593.000	1.588.490	1.606.000
Håndværkerudgifter	500.000	359.734	500.000
Elektrolyse	15.000	14.175	15.000
Administrationshonorar	112.000	110.000	140.900
Advokathonorar tilskudsdeklaration	50.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	24.000	14.475	20.000
Revision	36.000	36.000	36.000
Bankgebyrer m.v.	7.000	7.384	7.000
Kopiering og kontorartikler	3.000	2.107	3.000
Årligt ingeniørtilsyn	8.000	8.477	9.000
Bestyrelseshonorar	30.000	42.000	42.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.000	6.400	6.000
Møder og generalforsamling	10.000	3.381	10.000
Telefon	5.000	1.372	2.000
ABF-kontingent	12.000	12.106	12.000
Kørselsgodtgørelse	0	6.458	0
Andre foreningsudgifter	0	145	0
	2.411.000	2.212.704	2.408.900
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	2.867.000	2.977.532	2.886.000
Ordinære udgifter	-2.411.000	-2.212.704	-2.408.900
Overskud af ordinær drift	456.000	764.828	477.100
Afdrag på prioritetsgæld	-270.000	-270.404	-283.000
Resultat efter afdrag	186.000	494.424	194.100

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	1.661.000
Ordinært resultat efter afdrag	194.100
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	1.855.100

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 er udarbejdet af Selvejrboligselskabets 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.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 5.506 m², som består af:

	<u>m²</u>
78 boligandele	5.380
2 erhvervsandele	<u>126</u>
Areal i alt	<u><u>5.506</u></u>

Godkendt anskaffelsessum pr. 31. december 2010 udgør kr. 13.425.833, hvilket svarer til en værdi på kr. 2.438 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet ikke har taget forbehold herom. Foreningen har pr. 31. december 2010 ikke banklån.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos IF Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt, husejeransvar og bestyrelsesansvar. Der er ikke tegnet glasforsikring. Der er i forsikringspolicyen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Andre oplysninger

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen er udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S den 17. juli 2006.