



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2011

88. 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 • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2012	27-29

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
Ina Pedersen
Jesper Frimann
Carsten Holm

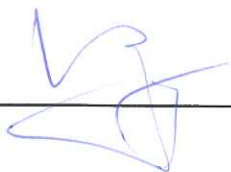
ADMINISTRATOR

Advokatfirma Lund Elmer Sandager
Kalvebod 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: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 10/4 2012
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 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 2011

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 7. marts 2012

Administrator:



Advokatfirma Lund Elmer Sandager

Bestyrelse:



Claus Flyger
(formand)



Mads Jørgensen



Ina Pedersen

Jesper Frimann

Carsten Holm



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selvejrboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7. marts 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet 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. 5.

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 fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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 renteomkostninger 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. Kursreguleringer 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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.

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 2011

	<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.915.584	2.832.000	2.831.964
Vaskeriindtægter		49.000	52.000	51.835
Antenneregnskab	10	0	2.000	1.296
Andre indtægter	2	37.538	0	1.269
INDTÆGTER I ALT		3.002.122	2.886.000	2.886.364
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	330.011	315.000	310.313
Forbrugsafgifter	4	386.324	395.000	369.186
Renholdelse	5	228.867	291.000	290.056
Vedligeholdelse, løbende	6	488.679	515.000	373.909
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	333.469	0	1.001.648
Administrationsomkostninger	8	217.960	212.900	176.336
Øvrige foreningsomkostninger	9	50.141	75.000	73.969
Antenneregnskab	10	2.083	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		2.037.534	1.803.900	2.595.417
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		964.588	1.082.100	290.947
Finansielle indtægter	11	114.761	0	91.168
Finansielle omkostninger	12	634.784	605.000	618.935
FINANSIELLE POSTER, NETTO		520.023	605.000	527.767
ÅRETS RESULTAT		444.565	477.100	-236.820
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		444.565	477.100	-236.820
DISPONERET I ALT		444.565	477.100	-236.820

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2011</u> kr.	Budget <u>2011</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2010</u> kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		444.565	477.100	-236.820
Betalte prioritetsafdrag		-282.653	-283.000	-270.404
Genopretning og renovering af ejendommen		333.469	0	1.001.648
Resultat af ordinær drift		495.381	194.100	494.424
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-333.469	0	-1.001.648
Årets resultat med fradrag af prioritets-				
afdrag og hensættelser		161.912	194.100	-507.224

Balance pr. 31. december 2011**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 83.000.000)	13	13.425.833	13.425.833
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.425.833	13.425.833
ANLÆGSAKTIVER		13.425.833	13.425.833
Restancer, andelshavere		7.891	11.901
Beboerkonto, andelssalg		12.644	5.588
Varmeregnskab	20	44.509	111.825
Andre tilgodehavender	14	27.478	7.140
Forudbetalte omkostninger	15	56.236	59.758
TILGODEHAVENDER		148.758	196.212
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	1.013.303	364.450
VÆRDIPAPIRER	17	1.559.016	1.588.625
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.721.077	2.149.287
AKTIVER		16.146.910	15.575.120

Balance pr. 31. december 2011**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		92.200	92.200
Overført resultat m.v.		<u>2.907.312</u>	<u>2.462.747</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>2.999.512</u>	<u>2.554.947</u>
 EGENKAPITAL	 18	 <u>2.999.512</u>	 <u>2.554.947</u>
 Prioritetsgæld	 19	 11.887.520	 12.170.174
Deposita		5.144	5.144
Varmeefterbetaling		719	3.098
Forudbetalt løbende boligafgift		11.276	153.611
Beboerkonto, andelssalg		617.039	11.322
Forudbetalt leje og deposita		373.459	356.059
Mellemregning administrator		8.100	0
Øvrig gæld	21	<u>244.141</u>	<u>320.765</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	<u>13.147.398</u>	<u>13.020.173</u>
 PASSIVER		 <u>16.146.910</u>	 <u>15.575.120</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.904.984	2.820.000	2.819.964
Garageleje - medlemmer	5.800	7.200	7.200
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
	<u>2.915.584</u>	<u>2.832.000</u>	<u>2.831.964</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Lejeindtægt have	7.210	0	1.000
Lønsumsafgift	21.582	0	0
Andre indtægter	8.746	0	269
	<u>37.538</u>	<u>0</u>	<u>1.269</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	264.112	250.000	246.837
Forsikringer	65.899	65.000	63.476
	<u>330.011</u>	<u>315.000</u>	<u>310.313</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	164.904	235.000	232.719
Renovation	164.549	120.000	101.786
Elforbrug fællesarealer	56.871	40.000	34.681
	<u>386.324</u>	<u>395.000</u>	<u>369.186</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært og ejendomsservice	72.447	135.000	129.612
Trappevask	148.152	115.000	109.070
Vinduespolering	0	9.000	4.500
Lønsumsafgift	0	0	11.343
Sociale ydelser	3.657	4.000	3.514
Snerydning	2.906	25.000	30.243
Anden renholdelse	1.705	3.000	1.774
	228.867	291.000	290.056

Note 6. Vedligeholdelse, løbende

Drift af vaskeri	18.760		18.676
Varmeanlæg	100.682		41.238
Låseservice	2.037		7.229
Elektriker	36.992		31.609
Maler	56.963		36.100
Tømrer	74.650		0
Murer	42.275		0
VVS	108.678		176.472
Kloakarbejde	6.086		27.559
Gårdplads og vej	24.192		17.563
Antenne	0		3.125
Anden vedligeholdelse	686		163
Mellemsum	472.001	500.000	359.734
Elektrolyse	16.678	15.000	14.175
	488.679	515.000	373.909

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Nye stigstreng	68.349	0	0
Renovering af facader	18.750	0	0
Udskiftning faldstamme	246.370	0	200.000
Vinduesudskiftning m.v.	0	0	207.814
Tagreparation efter storm	0	0	144.543
Renovering el-installationer på køkkentrapper	0	0	48.672
Reparation af revner i facader og sokler	0	0	76.033
Støbning og lægning af fliser i badeværelse	0	0	121.152
Varmemålere	0	0	62.867
Centralvarmepumpe	0	0	49.514
Vaskemaskine	0	0	45.646
Skade på bil ved storm i 2007	0	0	23.348
Rente vedr. forlig	0	0	22.059
	333.469	0	1.001.648
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	140.950	140.900	110.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.250	36.000	36.000
Årligt ingeniørtilsyn	8.773	9.000	8.477
Varmeregnskabshonorar	25.258	20.000	14.475
Gebyrer m.v.	5.729	7.000	7.384
	217.960	212.900	176.336

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	5.000	42.000	42.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.800	6.000	6.400
Kopiering og kontorartikler	2.159	3.000	2.107
Blomster og gaver	1.012	0	0
Møder og generalforsamling	15.619	10.000	3.381
Telefon	1.947	2.000	1.372
ABF kontingent	12.604	12.000	12.106
Kørselsgodtgørelse	0	0	6.458
Andre udgifter	0	0	145
	50.141	75.000	73.969
<u>Note 10. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	283.163	265.000	264.720
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 285.246	263.000	263.424
Nettounderskud	2.083	2.000	1.296
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	1.237	0	675
Udbytte investeringsbeviser	110.838	0	79.136
Reservefondsudlodning	2.686	0	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	0	5.729
Fortjeneste ved salg af investeringsbeviser	0	0	5.628
	114.761	0	91.168
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	605.174	605.000	618.935
Kursregulering investeringsbeviser	29.610	0	0
	634.784	605.000	618.935

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	13.425.833	0
Oprindelig anskaffelsessum	0	1.292.644
- Tilskud	0	-382.843
Godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	0	9.909.080
Yderligere godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	0	409.433
Godkendte forbedringer vedr. 2006-2007	0	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)	0	576.500
Godkendte forbedringer vedr. 2008-2010, iflg. brev fra Københavns Kommune af 17. marts 2011.	0	1.190.831
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>13.425.833</u>	<u>13.425.833</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2011.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 83.000.000.

Note 14. Andre tilgodehavender

Tilbagebetaling renovation Københavns Kommune	0	7.140
Vand	12.896	0
El	1.345	0
Varme	16.797	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	3.560	0
	<u>27.478</u>	<u>7.140</u>

Note 15. Forudbetalte omkostninger

ABF Kontingent	9.531	9.427
Forudbetalt forsikring	46.705	50.331
	<u>56.236</u>	<u>59.758</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Indestående i Danske Bank A/S, erhvervskonto	1.005.915	358.286
Kassebeholdning	<u>7.388</u>	<u>6.164</u>
	<u>1.013.303</u>	<u>364.450</u>
<u>Note 17. Værdipapirer</u>		
Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser	<u>1.559.016</u>	<u>1.588.625</u>
	<u>1.559.016</u>	<u>1.588.625</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	2.462.747 -	10.728.292
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	12.237.028
Godkendte forbedringer i 2011 vedr. arbejder i 2008-2010	0	1.190.831
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>444.565 -</u>	<u>236.820</u>
Saldo pr. 31. december	<u>2.907.312</u>	<u>2.462.747</u>
Egenkapital i alt	<u>2.999.512</u>	<u>2.554.947</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>1)</u> <u>Nykredit</u>	<u>2)</u> <u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	24	23	
Renter og bidrag	479.011	126.163	<u>605.174</u>
Betalt afdrag i året	234.265	48.388	<u>282.653</u>
Nominel restgæld	9.707.363	2.180.157	<u>11.887.520</u>
Obligationsrestgæld	10.010.040	2.212.125	<u>12.222.165</u>
Kurs	100	100	
Kursværdi	10.010.040	2.212.125	<u>12.222.165</u>
Næste års afdrag	244.528	50.932	<u>295.460</u>
	---o0o---		
Renter og bidrag i alt			<u>605.174</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>605.174</u>
Betalt afdrag i alt			<u>282.653</u>
Nominel restgæld i alt			<u>11.887.520</u>
Kursværdi i alt			<u>12.222.165</u>
Næste års afdrag i alt			<u>295.460</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

1) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 11.065.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3108 pct. p.a.

2) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 2.399.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,1572pct. p.a.

Der er endvidere den 13. februar 2012 tinglyst realkreditpantebrev kr. 14.250.000 i forbindelse med renoveringsarbejder.

Note 20. Varmeregnskab

Periode	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
Indbetalt aconto	44.260	39.836
Fjernvarmeomkostning	<u>131.105</u>	<u>128.488</u>
	<u>86.845</u>	<u>88.652</u>
Periode	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
Indbetalt aconto	538.848	501.032
Fjernvarmeomkostning	<u>496.512</u>	<u>524.205</u>
	<u>-42.336</u>	<u>23.173</u>
Varmeregnskab i alt	<u>44.509</u>	<u>111.825</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Københavns Energi, varme	131.105	193.759
Varmeregnskabshonorar	22.300	19.400
El	15.036	0
Vand	6.387	0
Absolut Skadedyrsbekæmpelse	2.550	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000
HP VVS	1.500	16.194
Dahlberg A/S	0	6.241
Hovedstadens EI-Teknik	2.384	3.558
Peter Skovbon	8.773	8.477
P. Vesterholm	7.751	28.649
Electrolux A/S	0	1.312
Keim Scandinavia A/S	300	0
Vaskebjørnen	8.043	0
Skyldig A-skat m.v.	2.012	7.175
	<u>244.141</u>	<u>320.765</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 11.592.060 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2011 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.

Noter til balance pr. 31. december 2011

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 2011

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.074	15.074
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.438	2.438

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	540	524
---	-----	-----

2011 i pct.	2010 i pct.
--------------------	--------------------

Regnskabsmæssige procenttal:

Vedligeholdelse	28	39
Øvrige omkostninger	41	35
Finansielle poster netto	21	18
Afdrag	10	8
Udgifter m.v.	100	100

Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	97	98
---	-----------	-----------

Øvrige noter pr. 31. december 2011

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 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 2011.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31/12 2011 iflg. årsrapport	<u>2.999.512</u>
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>32,53</u>

---o0o---

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

Egenkapital pr. 31. december 2011		2.999.512
Ejendom til kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2010	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-13.425.833</u>	69.574.167
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.887.520	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.222.165</u>	<u>-334.645</u>
		<u>72.239.034</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>72.239.034</u>	783,50
	92.200	

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 2011	<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 2011 kan herefter opgøres således:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Pr. andel	I alt
24	900	21.600	131.054,77	3.145.314,46
40	1.200	48.000	174.739,69	6.989.587,68
14	1.400	19.600	203.862,97	2.854.081,64
2	1.500	3.000	218.424,61	436.849,23
80		<u>92.200</u>		<u>13.425.833,00</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

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 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

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	7.900	
Beboerkonto, andelssalg	12.600	
Varmeregnskab	44.500	
Andre tilgodehavender	27.500	
Forudbetalte omkostninger	56.200	
Likvide beholdninger	1.013.300	
Værdipapirer	<u>1.559.000</u>	2.721.000
Diverse gældsposter:		
Varmeefterbetaling	700	
Forudbetalt løbende boligafgift	11.300	
Beboerkonto, andelssalg	617.000	
Mellemregning administrator	8.100	
Øvrig gæld	<u>244.100</u>	<u>881.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>1.839.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		1.660.500
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	161.900	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	<u>17.400</u>	<u>179.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>1.839.800</u></u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift vedligeh.	918.600	0	0
Boligafgift - medlemmer	2.820.700	2.904.984	2.820.000
Garageleje - medlemmer	3.000	5.800	7.200
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
Vaskeriindtægter	49.000	49.000	52.000
Antenneregnskab	0	0	2.000
Lejeindtægt have	12.400	7.210	0
Lønsumsafgift	0	21.582	0
Andre indtægter	0	8.746	0
	3.808.500	3.002.122	2.886.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	265.200	264.112	250.000
Forsikringer	65.000	65.899	65.000
Vandafgift	175.000	164.904	235.000
Renovation	155.000	164.549	120.000
Elforbrug fællesarealer	56.800	56.871	40.000
Vicevært og ejendomsservice	142.000	72.447	135.000
Trappevask	77.000	148.152	115.000
Vinduespolering	9.000	0	9.000
Sociale ydelser	4.000	3.657	4.000
Snerydning	25.000	2.906	25.000
Anden renholdelse	3.000	1.705	3.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	472.001	500.000
Vejbelægning	150.000	0	0
Elektrolyse	16.700	16.678	15.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (Vinduer, renovering af facade m/ rep. af revner og maling, isolering af gavle)	11.100.000	333.469	0
Administrationshonorar	145.000	140.950	140.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	37.250	36.000
Årligt ingeniørtilsyn	9.000	8.773	9.000
Varmeregnskabshonorar	20.000	25.258	20.000
Gebyrer m.v.	7.000	5.729	7.000
Bestyrelseshonorar	0	5.000	42.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	11.800	6.000
Kopiering og kontorartikler	3.000	2.159	3.000
Blomster og gaver	0	1.012	0
Møder og generalforsamling	29.000	15.619	10.000
Telefon	2.000	1.947	2.000
ABF kontingent	13.000	12.604	12.000
Antenneregnskab	1.800	2.083	0
OMKOSTNINGER I ALT	13.025.500	2.037.534	1.803.900

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-9.217.000	964.588	1.082.100
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	1.237	0
Udbytte investeringsbeviser	0	110.838	0
Reservefondsudlodning	0	2.686	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.082.400	-605.174	-605.000
Kursregulering investeringsbeviser	0	-29.610	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.082.400	520.023	605.000
RESULTAT FØR SKAT	-10.299.400	444.565	477.100
ÅRETS RESULTAT	-10.299.400	444.565	477.100
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-10.299.400	444.565	477.100
DISPONERET I ALT	-10.299.400	444.565	477.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-10.299.400	444.565	477.100
Betalte prioritetsafdrag	-480.900	-282.653	-283.000
Genopretning og renovering af ejendommen	11.100.000	333.469	0
Resultat af ordinær drift	319.700	495.381	194.100
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-11.100.000	-333.469	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-10.780.300	161.912	194.100

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	1.839.800
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-10.780.300
Låneprovenu, fastforrentet lån	14.250.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	5.309.500

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.