Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Helikoptern
Org. nr: 71643–95811

2025-01-01 – 2025-12-31





Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2025

Styrelsen arbetar och verkar för att behålla den höga standarden inom området och här informerar vi om genomförda och planerade åtgärder.

Genomförda åtgärder under 2025
Lån – ett lån hos Nordea har omförhandlats
Vattenläcka – *läckande* varmvattenledning utanför undercentralen fick åtgärdas
Reparationer – till följd av vattenläckor i lägenheterna har utförts
Undercentralen – *vissa delar av* vattenledningar har fått bytas ut
Alla tak – besiktning har utförts, akuta fel har åtgärdats
Balkongerna – har renoverats efter behov
Garagen – har fått översyn, taken har tvättats och ruttna paneler har bytts ut
Krisberedskap – 4 personer har gått en utbildning gällande skyddsrumshantering, varselvästar och en truck har införskaffats
Fläktfiltrar – har bytts ut i samtliga lägenheter
Lekplatsen – besiktning har utförts, gungorna har fått bytas ut målning har utförts
Brandskydd – besiktning har utförts i föreningslokalen av CFPA Europé
Energirapporter – kvartalskontroller av fjärrvärmeförbrukning utfördes av Riksbyggen
Ventilation – ventilationsaggregat har fått repareras, olika delar har fått bytas ut
Sophantering – på vissa ställen har plattor lagts för att möjliggöra placering av fyrfackskärl och ligusterbuskar har planterats

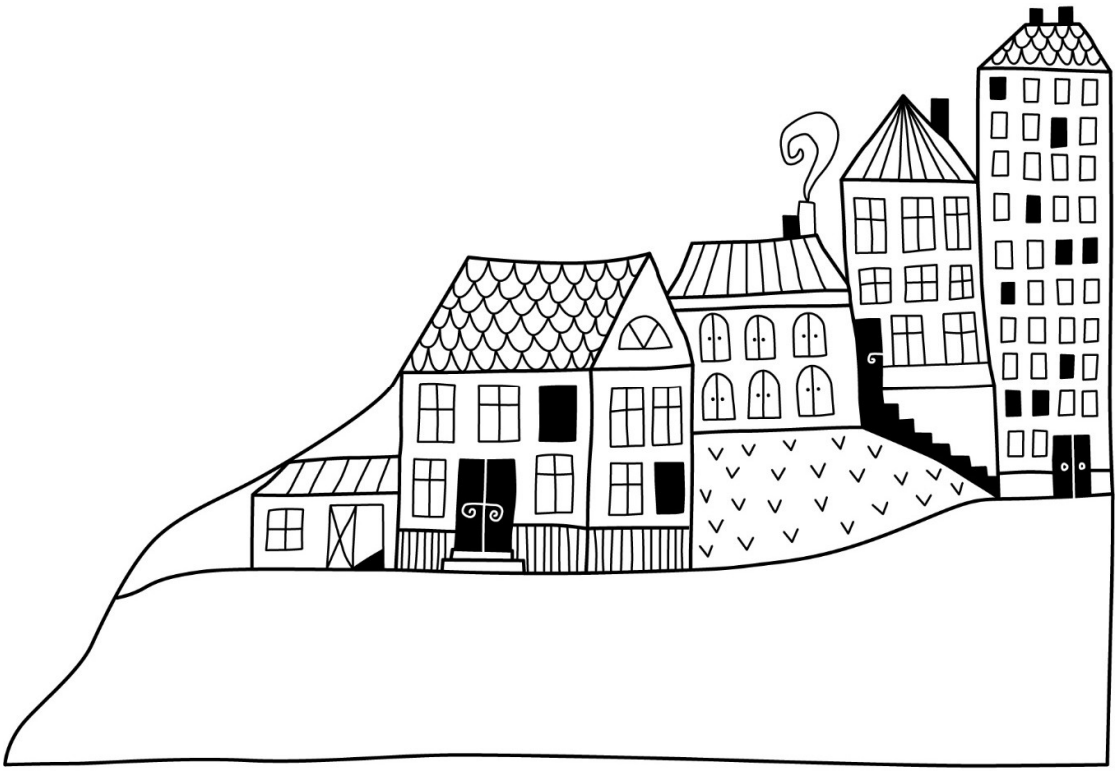
Planerade åtgärder under 2026
Fördjupad funktionskontroll av ventilationsaggregaten
Omförhandling av två lån
Inventering av skyddsrumsutrustning
Kontroll av värmekulvertsystem
Besiktning av lekplatsen och sandbyte
Genomgång av balkonger och åtgärder enligt plan
I övrigt ska underhållsplanen följas

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helikoptern får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 18%.
Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 135% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helikoptern 2 i Malmö kommun. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Mölledalsgatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	29
3 rum och kök	20
4 rum och kök	10
5 rum och kök	1
Summa	**60**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	45
Antal p-platser	20

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Total tomtarea	18 800 m²
Total bostadsarea	5 391 m²
Total lokalarea	615 m²

Årets taxeringsvärde	75 341 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 639 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 740 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 865 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 477 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 865 tkr (477 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation, takrenovering	2013
Bredband, balkonger, markytor	2014
Garage och balkonger, ventilation	2016
Ventilation, huskropp utvändigt	2018
Huskropp utvändigt, markytor	2019
Byte av stolparmaturer	2021
Plåtarbete, underhållsspolning, målning garage	2022/2023
Gemensam EL (IMD)	2024

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Teresa Sygnarek	Ordförande	2026
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	2026
Jelena Kuzmanovic	Sekreterare	2027
Susanne Svensson	Ledamot	2027
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catharina Stuhre	Suppleant	2026
Paul Liedberg	Suppleant	2026
Danche Blagojevic	Riksbyggen suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Åsberg	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då de höjdes med 5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 940 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

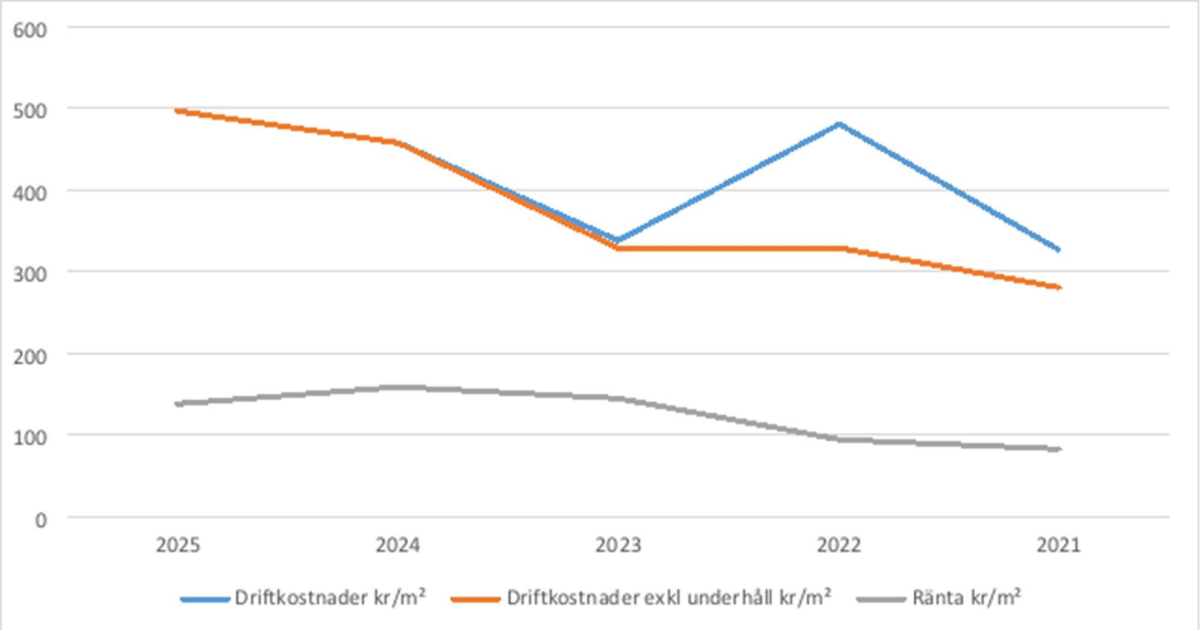
Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 008	6 611	6 033	5 837	5 795
Rörelsens intäkter	7 190	6 611	6 198	5 837	5 856
Resultat efter finansiella poster*	1 102	584	926	282	1 495
Årets resultat	1 102	584	926	282	1 495
Resultat exkl. avskrivningar	1 684	1 184	1 492	848	2 061
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	−1 181	−1 629	−954	−1 374	39
Balansomslutning	56 610	56 633	56 873	57 126	58 459
Årets kassaflöde	513	16	−80	−432	753
Soliditet %*	28	26	25	23	22
Likviditet %	18	27	25	25	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	100	97	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 296	1 222	1 001	968	960
Driftkostnader kr/kvm	495	458	338	481	325
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	495	458	328	328	279
Energikostnad kr/kvm*	262	301	185	150	155
Underhållsfond kr/kvm	3 599	3 122	2 654	2 257	2 039
Reservering till underhållsfond kr/kvm	477	468	407	370	337
Sparande kr/kvm*	280	197	259	294	389
Ränta kr/kvm	138	158	145	94	83
Skuldsättning kr/kvm*	6 523	6 711	6 921	7 152	7 384
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 267	7 477	6 921	7 152	7 384
Räntekänslighet %*	5,6	6,1	6,9	7,4	7,7

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 974 011	0	0	18 750 253	−8 573 373	584 167
Disposition enl. årsstämmobeslut					584 167	−584 167
Reservering underhållsfond				2 865 000	−2 865 000	
Årets resultat						1 101 845
Vid årets slut	**3 974 011**	**0**	**0**	**21 615 253**	**−10 854 206**	**1 101 845**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 989 205
Årets resultat	1 101 845
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 865 000
Summa	**−9 752 360**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 752 360**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 007 734	6 610 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 842	720
Summa rörelseintäkter		**7 189 576**	**6 611 479**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 975 530	−2 749 085
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 493 054	−1 493 802
Personalkostnader	Not 6	−247 228	−235 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−582 547	−599 547
Summa rörelsekostnader		**−5 298 359**	**−5 078 175**
Rörelseresultat		**1 891 217**	**1 533 304**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 124	1 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−829 495	−950 904
Summa finansiella poster		**−789 371**	**−949 137**
Resultat efter finansiella poster		**1 101 845**	**584 167**
Årets resultat		**1 101 845**	**584 167**

Dokument-ID 092221155571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	52 115 168	52 660 787
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	295 427	332 356
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 410 596**	**52 993 143**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**52 500 596**	**53 083 143**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 000	0
Övriga fordringar	Not 14	7 756	7 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	518 245	474 020
Summa kortfristiga fordringar		**528 001**	**481 668**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 581 574	3 068 371
Summa kassa och bank		**3 581 574**	**3 068 371**
Summa omsättningstillgångar		**4 109 575**	**3 550 039**
Summa tillgångar		**56 610 171**	**56 633 182**

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Fond för yttre underhåll		21 615 253	18 750 253
Summa bundet eget kapital		**25 589 264**	**22 724 264**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 854 205	−8 573 373
Årets resultat		1 101 845	584 167
Summa fritt eget kapital		**−9 752 360**	**−7 989 205**
Summa eget kapital		**15 836 904**	**14 735 059**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 325 453	28 707 744
Summa långfristiga skulder		**17 325 453**	**28 707 744**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 850 779	11 598 256
Leverantörsskulder		557 492	507 746
Skatteskulder		8 012	46 560
Övriga skulder	Not 18	46 435	154 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	985 095	883 475
Summa kortfristiga skulder		**23 447 814**	**13 190 379**
Summa eget kapital och skulder		**56 610 171**	**56 633 182**

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 891 217	1 533 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 547	599 547
	2 473 764	**2 132 851**
Erhållen ränta	40 124	1 767
Erlagd ränta	−848 026	−959 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 665 862**	**1 175 502**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−46 333	−309 531
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	23 442	443 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 642 970**	**1 309 557**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−369 284
Investeringar i pågående byggnation	0	335 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−33 571**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 129 768	−1 259 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 129 768**	**−1 259 768**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	513 202	16 218
Likvida medel vid årets början	3 068 371	3 052 153
Likvida medel vid årets slut	3 581 574	3 068 371
Kassa och Bank BR	3 581 574	3 068 371

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10/20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5
Installation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 066 640	4 825 500
Årsavgifter, lokaler	768 280	638 144
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	632 988	632 988
Elavgifter IMD	377 625	345 366
Kabel-tv-avgifter	143 280	143 280
Övriga ersättningar (*pant-och överlåtelseintäkter)*	11 723	14 328
Fakturerade kostnader	0	3 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−10
Summa nettoomsättning	**7 007 734**	**6 610 759**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter *(diverse vidarefakturering)*	113 842	720
Försäkringsersättningar	68 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	**181 842**	**720**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer *(bla vattenskador)*	−740 093	−233 652
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−142 850	−136 190
Försäkringspremier	−127 229	−113 598
Kabel- och digital-TV	−159 314	−157 608
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	−428	−528
Serviceavtal	0	−11 341
Obligatoriska besiktningar	−2 547	−16 160
Bevakningskostnader	−6 816	−6 700
Snö- och halkbekämpning	−53 250	−14 333
Statuskontroll	0	−82 644
Förbrukningsinventarier	−19 645	−11 444
Vatten	−304 739	−302 673
Fastighetsel	−550 231	−818 914
Uppvärmning	−720 730	−687 504
Sophantering och återvinning	−146 993	−150 914
Förvaltningsarvode drift	−5 364	−6 283
Summa driftskostnader	**−2 975 530**	**−2 749 085**

**Avser fastighetsskötsel*

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 413 692	−1 392 395
IT-kostnader	−4 064	−1 154
Arvode, yrkesrevisorer	−17 813	−20 625
Övriga förvaltningskostnader	−23 587	−21 552
Kreditupplysningar	−313	−154
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 230	−14 325
Medlems- och föreningsavgifter	−2 520	−2 520
Bankkostnader	−3 766	−3 578
Övriga externa kostnader	−14 069	−37 500
Summa övriga externa kostnader	**−1 493 054**	**−1 493 802**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−201 484	−191 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−1 000
Sociala kostnader	−45 744	−43 265
Summa personalkostnader	**−247 228**	**−235 740**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−545 619	−545 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−17 000
Avskrivning Installationer	−36 928	−36 928
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−582 547**	**−599 547**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 415	1 414
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15 707	170
Övriga ränteintäkter	1	183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**40 124**	**1 767**

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−828 268	−948 417
Övriga räntekostnader	−1 227	−2 487
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−829 495**	**−950 904**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 837 104	62 837 104
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	441 250	441 250
Markinventarier	49 500	49 500
	67 417 854	**67 417 854**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**67 417 854**	**67 417 854**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−14 266 371	−13 720 699
Tillkommande utgifter	−441 250	−424 250
Markinventarier	−49 500	−49 500
	−14 757 121	**−14 194 449**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−545 618	−545 618
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−17 000
	−545 619	**−562 618**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−15 302 686**	**−14 757 067**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**52 115 168**	**52 660 787**
Varav		
Byggnader	48 025 167	48 570 786
Mark	4 090 000	4 090 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 400 000	67 800 000
Lokaler	3 941 000	3 839 000
Totalt taxeringsvärde	**75 341 000**	**71 639 000**
varav byggnader	*60 982 000*	*55 880 000*
varav mark	*14 359 000*	*15 759 000*

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	108 293	108 293
Installationer	369 284	0
	477 577	**108 293**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	369 284
	0	**369 284**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**477 577**	**477 577**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−108 293	−108 293
Installationer	−36 929	−36 928
	−145 222	**−145 221**
Årets avskrivningar		
Installationer	−36 928	−36 928
	−36 928	**−36 928**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-182 150**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**295 427**	**332 356**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	295 427	332 356

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**90 000**	**90 000**

*180 andelar * 500 kr*

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	2 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 000**	**0**

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 756	7 648
Summa övriga fordringar	**7 756**	**7 648**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 608	127 229
Förutbetalda driftkostnader	630	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	368 873	333 657
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 134	13 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**518 245**	**474 020**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	1 528 769	1 501 414
Transaktionskonto	2 052 804	1 566 958
Summa kassa och bank	**3 581 574**	**3 068 371**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 176 232	40 306 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−500 168	-1 029 768
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 350 611	-10 568 488
Långfristig skuld vid årets slut	**17 325 453**	**28 707 744**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	0,92%	2026-04-15	11 909 859,00	0,00	292 000,00	11 617 859,00
NORDEA	0,88%	2026-05-20	10 070 352,00	0,00	337 600,00	9 732 752,00
NORDEA	3,80%	2027-06-16	7 757 301,00	0,00	400 168,00	7 357 133,00
NORDEA	2,86%	2028-05-17	10 568 488,00	0,00	100 000,00	10 468 488,00
Summa			**40 306 000,00**	**0,00**	**1 129 768,00**	**39 176 232,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 168 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld, samt den årliga amorteringen är oförändrat. Av den långfristiga skulden förfaller 17 825 621 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld 10 568 488 kr men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	17 335	86 411
Skuld sociala avgifter och skatter	29 100	28 587
Clearing	0	39 344
Summa övriga skulder	**46 435**	**154 342**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	74 501	93 032
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 894	0
Upplupna elkostnader	65 870	69 154
Upplupna vattenavgifter	25 884	25 893
Upplupna värmekostnader	93 403	91 271
Upplupna kostnader för renhållning	12 176	11 832
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	679	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	682 688	592 293
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**985 095**	**883 475**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	65 686 000	65 686 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-11

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Teresa Sygnarek,	Jelena Kuzmanovic,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Peter Nilsson Green,	Johan Persson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Susanne Svensson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats
FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557571926448 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, HE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571926448

Dokument

ÅR 2025-12-31 Helikopetern_ver1.3
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-06 14:42:48 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-03-12 07:17:38 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Teresa Sygnarek (TS)
Brf Helikoptern
teresa.sygnarek@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TERESA ELZBIETA SYGNAREK"
Signerade 2026-03-08 17:14:12 CET (+0100)

Jelena Kuzmanovic (JK)
Brf Helikoptern
jkuzmanovic@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JELENA KUZMANOVIC"
Signerade 2026-03-06 15:04:01 CET (+0100)

Peter Green (PG)
Brf Helikoptern
nilsson@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER JOAKIM NILSSON GREEN"
Signerade 2026-03-06 15:19:38 CET (+0100)

Susanne Svensson (SS)
Brf Helikoptern
sussiesvensson1@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Susanne Svensson"
Signerade 2026-03-10 17:28:01 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571926448

Johan Persson (JP) Riksbyggen johan.persson@riksbyggen.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN PERSSON" Signerade 2026-03-10 05:32:34 CET (+0100)	Håkan Ekstrand (HE) FAKTOR AB hakan.ekstrand@faktor.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand" Signerade 2026-03-12 07:17:38 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern i Malmö
Org.nr 716439-5811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID: f1a11922-e8bc-444e-bb22-9e6e9e759a94

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Document ID: f1a11922-e8bc-444e-bb22-9e6e9e759a94

FAKTOR

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: f1a11922-e8bc-444e-bb22-9e6e9e759a94

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: f1a11922-e8bc-444e-bb22-9e6e9e759a94

2026-03-12 06:16:53 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 514d3966-613b-489d-bdaa-6ab30e216e11

Document ID: f1a11922-e8bc-444e-bb22-9e6e9e759a94

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

<Ange text här>



RBF Helikoptern

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helikoptern i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se