Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Helikoptern
Org. nr: 716439–5811



Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC



Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2022

Genomförda åtgärder under 2022

Underhållsspolning – har utförts i alla lägenheter (förutom ett par där ägarna inte var anträffbara)
Alla tak – en besiktning har utförts, akuta fel har åtgärdats
Banklån – ett av föreningens lån har omförhandlats
Träden – vissa har fällts, övriga har klippts, nya har planterats
Lekplatsen – en besiktning har utförts
Balkongerna – har renoverats där det fanns behov till det
Garagen – har fått översyn, taken har tvättats och ruttna paneler har bytts ut
Skyddsrum – skyddsrummet har renoverats (tak och väggar målade, nytt golv)
Stenläggning – har utförts för att lättare hålla ordning på vissa ställen
Undercentralen – vissa element har fått bytas ut och nya utomhusgivare har installerats
Hemsidan – ny hemsida har byggts
Informationsfolder – en ny folder har tagits fram och distribuerats till samtliga boende
Svenska flaggor – fasadflaggor har inhandlats och delats ut till alla i samband med Svenska Flaggans Dag

Planerade åtgärder under 2023

Införande av gemensam el i syfte att sänka elpriserna för de boende
Utbyte av stup- och hängrännor samt taknock
Reparation av takskador
Kontroll av värmekulvertsystem
I övrigt ska underhållsplanen följas

Övrigt

Alla priser har gått upp, speciellt de för energi och byggmaterial vilket har förorsakat en höjning av månadsavgiften med 4,5 procent fr o m januari 2023.
Styrelsen arbetar och verkar för att behålla den höga standarden inom området.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Årets resultat är sämre än föregående år vilket till största delen beror på underhållskostnader samt högre reparationskostnader. Vidare har räntekostnaderna ökat jämfört med förgående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 27%.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 848 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

Dessutom tillkommer

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

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

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

Årets taxeringsvärde	71 639 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 000 000 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 485 tkr och planerat underhåll för 915 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 2 222 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 412 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 222 tkr (412 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer *(underhållsspolning)*	54 375
Huskropp utvändigt *(plåtarbete)*	783 704
Markytor *(farthinder)*	18 722
Garage och p-platser *(målning)*	58 364

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

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	2024
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	2024
Jelena Kuzmanovic	Sekreterare	2023
Monia Francalanci	Ledamot	2023
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Svensson	Suppleant	2023
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då de höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

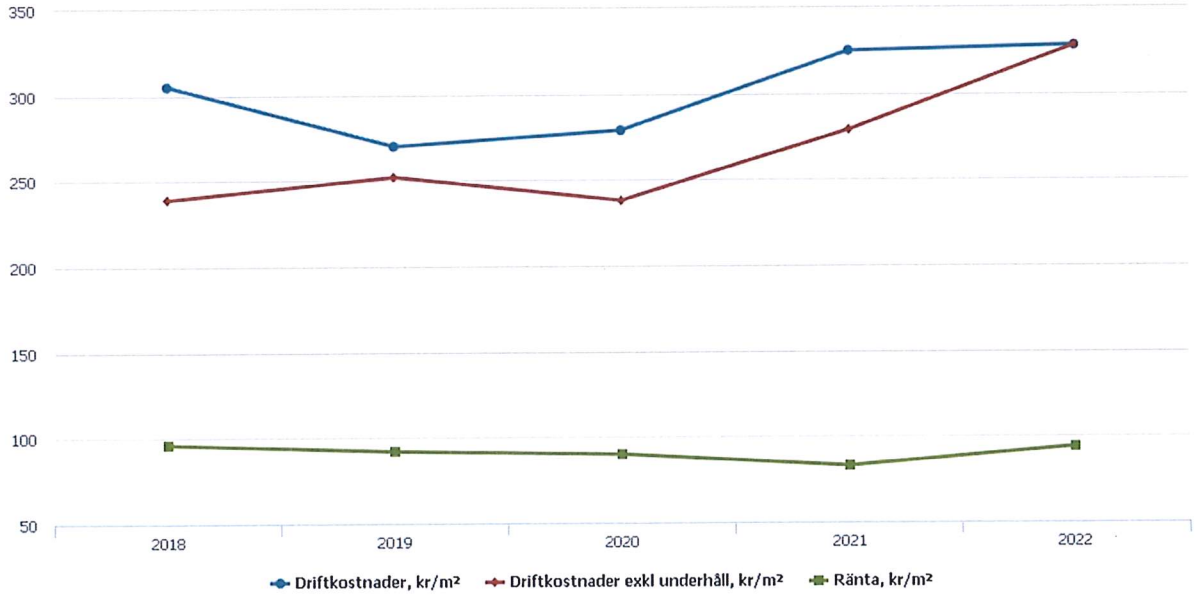
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 676	5 632	5 631	5 628	5 632
Resultat efter finansiella poster	282	1 495	1 258	1 539	1 407
Årets resultat	282	1 495	1 258	1 539	1 407
Resultat exklusive avskrivningar	848	2 061	1 824	2 105	1 982
Avsättning till underhållsfond kr/m²	370	337	344	113	323
Balansomslutning	57 126	58 459	58 228	58 293	58 833
Kassaflöde, indirekt metod	-432	753	289	311	-76
Soliditet %	23	22	20	17	15
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	27	36	11	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	315	168	*	121	289
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	816	808	808	808	808
Bränsletillägg, kr/m²	105	105	105	105	105
Driftkostnader, kr/m²	481	325	279	270	305
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	328	279	238	252	239
Ränta, kr/m²	94	83	90	92	96
Underhållsfond, kr/m²	2 257	2 039	1 748	1 446	1 260
Lån, kr/m²	7 152	7 384	7 362	7 636	8 200

**Nyckeltal fanns ej tidigare år*



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 974 011	12 247 534	-4 774 003	1 495 186
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 495 186	-1 495 186
Reservering underhållsfond		2 222 000	-2 222 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-915 165	915 165	
Årets resultat				282 148
Vid årets slut	**3 974 011**	**13 554 369**	**-4 585 652**	**282 148**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 278 817
Årets resultat	282 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 222 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	915 165
Summa	**-4 303 504**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 303 504**

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

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 676 116	5 632 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 035	223 267
Summa rörelseintäkter		**5 837 151**	**5 855 715**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 886 510	-1 949 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 321 721	-1 140 227
Personalkostnader	Not 6	-243 892	-217 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-565 994	-565 994
Summa rörelsekostnader		**-5 018 117**	**-3 873 676**
Rörelseresultat		**819 034**	**1 982 040**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 493	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-565 020	-495 521
Summa finansiella poster		**-536 887**	**-486 854**
Resultat efter finansiella poster		**282 148**	**1 495 186**
Årets resultat		**282 148**	**1 495 186**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 789 400	54 355 393
Summa materiella anläggningstillgångar		**53 789 400**	**54 355 393**
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		**53 879 400**	**54 445 393**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	38 000
Övriga fordringar	Not 14	7 251	7 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	107 799	404 577
Summa kortfristiga fordringar		**115 050**	**449 816**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 131 820	3 563 885
Summa kassa och bank		**3 131 820**	**3 563 885**
Summa omsättningstillgångar		**3 246 870**	**4 013 701**
Summa tillgångar		**57 126 269**	**58 459 094**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Fond för yttre underhåll		13 554 369	12 247 534
Summa bundet eget kapital		**17 528 380**	**16 221 545**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 585 652	-4 774 003
Årets resultat		282 148	1 495 186
Summa fritt eget kapital		**-4 303 504**	**-3 278 817**
Summa eget kapital		**13 224 876**	**12 942 728**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 767 280	34 397 899
Summa långfristiga skulder		**30 767 280**	**34 397 899**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 188 256	9 947 405
Leverantörsskulder		48 548	378 792
Skatteskulder		46 953	4 963
Övriga skulder	Not 18	7 397	7 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	842 959	780 068
Summa kortfristiga skulder		**13 134 113**	**11 118 467**
Summa eget kapital och skulder		**57 126 269**	**58 459 094**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	282 148	1 495 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	565 994	565 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**848 142**	**2 061 180**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	334 766	-44 489
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-225 205	-252 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**957 703**	**1 764 434**
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 389 768	1 517 072
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 389 768**	**1 517 072**
Årets kassaflöde	**-432 065**	**752 876**
Likvidamedel vid årets början	**3 563 885**	**2 811 009**
Likvidamedel vid årets slut	**3 131 820**	**3 563 885**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 397 784	4 354 116
Årsavgifter, lokaler	638 144	638 144
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	632 988	632 988
Summa nettoomsättning	**5 676 116**	**5 632 448**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	143 280	143 280
Övriga ersättningar	17 342	19 493
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Övriga rörelseintäkter	420	60 499
Summa övriga rörelseintäkter	**161 035**	**223 267**

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-915 165	-275 422
Reparationer	-484 702	-138 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 530	-87 540
Försäkringspremier	-84 522	-81 902
Kabel- och digital-TV	-160 011	-144 888
Återbäring från Riksbyggen	13 300	13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 464	-3 468
Obligatoriska besiktningar	-3 733	-37 850
Bevakningskostnader	-5 751	-4 482
Snö- och halkbekämpning	-28 613	-49 178
Förbrukningsinventarier	-22 127	-42 439
Vatten	-213 771	-215 188
Fastighetsel	-57 696	-55 403
Uppvärmning	-628 179	-662 393
Sophantering och återvinning	-157 747	-160 348
Förvaltningsarvode drift	-1 800	-4 125
Summa driftskostnader	**-2 886 510**	**-1 949 928**

**Avser fastighetsskötsel*

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	0	-3 940
Förvaltningsarvode administration	-1 246 474	-1 049 356
IT-kostnader	-7 300	-1 001
Arvode, yrkesrevisorer	-18 656	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-26 244	-34 380
Kreditupplysningar	-168	-4 416
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 959	-18 088
Representation	0	-500
Kontorsmateriel	-2 345	-1 250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	0	-5 019
Bankkostnader	-3 055	-1 145
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 188
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	**-1 321 721**	**-1 140 227**

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-197 740	-175 274
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 000
Sociala kostnader	-44 152	-39 253
Summa personalkostnader	**-243 892**	**-217 527**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-545 619	-545 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 375	-20 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-565 994**	**-565 994**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**8 640**	**8 640**

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 680	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	801	27
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 493**	**27**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-565 020	-495 521
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-565 020**	**-495 521**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 629 461	-12 083 842
Tillkommande utgifter	-383 500	-363 125
Markinventarier	-49 500	-49 500
	-13 062 461	**-12 496 467**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-545 619	-545 619
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 375	-20 375
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-565 994	**-565 994**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-13 628 455**	**-13 062 461**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**53 789 399**	**54 355 393**
Varav		
Byggnader	49 662 024	50 207 643
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	37 375	57 750
Markinventarier	0	0

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Taxeringsvärden

Bostäder	67 800 000	71 000 000
Lokaler	3 839 000	0
Totalt taxeringsvärde	**71 639 000**	**71 000 000**
varav byggnader	*55 880 000*	*53 000 000*
varav mark	*15 759 000*	*18 000 000*

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**90 000**	**90 000**

*180 andelar * 500 kr*

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	38 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**38 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 251	7 239
Summa övriga fordringar	**7 251**	**7 239**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 665	84 522
Förutbetalda driftkostnader	0	404
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	303 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 134	13 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 531
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 799**	**404 577**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	3 131 820	3 563 885
Summa kassa och bank	**3 131 820**	**3 563 885**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	42 955 536	44 345 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 029 768	-1 214 794
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 158 488	-8 732 611
Långfristig skuld vid årets slut	**30 767 280**	**34 397 899**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA		2022-06-15	7 171 485,00	-6 996 511,00	174 974,00	0,00
NORDEA	0,88%	2022-11-17	1 786 320,00	-1 761 210,00	25 110,00	0,00
NORDEA	1,05%	2023-05-17	11 518 488,00	0,00	360 000,00	11 158 488,00
NORDEA	0,92%	2026-04-15	12 785 859,00	0,00	292 000,00	12 493 859,00
NORDEA	0,88%	2026-05-20	11 083 152,00	0,00	337 600,00	10 745 552,00
NORDEA	3,80%	2027-06-16	0,00	8 757 721,00	200 084,00	8 557 637,00
Summa			**44 345 304,00**	**0,00**	**1 389 768,00**	**42 955 536,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 389 768 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 797 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 397	7 239
Summa övriga skulder	**7 397**	**7 239**

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	56 495	53 546
Upplupna driftskostnader	9 863	10 716
Upplupna elkostnader	6 378	4 661
Upplupna värmekostnader	84 386	101 073
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 900	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	573 937	610 072
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**842 959**	**780 068**

Not Ställda säkerheter	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	65 686 000	65 686 000

Not Eventualförpliktelser

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.

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Teresa Sygnarek

_____
Jelena Kuzmanovic

_____
Peter Nilsson Green

_____
Monia Francalanci

_____
Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den_____
KPMG AB

_____
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491742831 Signerat TS, JK, MF, PG, JP, PC

Verifikat

Transaktion 09222115557491742831

Dokument

ÅR
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-04-27 17:42:06 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2023-04-30 19:10:08 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TERESA ELZBIETA SYGNAREK"
Signerade 2023-04-30 14:59:45 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JELENA KUZMANOVIC"
Signerade 2023-04-27 17:50:48 CEST (+0200)

Monia Francalanci (MF)
Brf Helikoptern
monia51.mf@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIA FRANCALANCI"
Signerade 2023-04-27 17:49:46 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER JOAKIM NILSSON GREEN"
Signerade 2023-04-27 17:54:53 CEST (+0200)

Johan Persson (JP)

Peter Cederblad (PC)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491742831

Riksbyggen *Johan.Persson@riksbyggen.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN PERSSON"* *Signerade 2023-04-27 17:51:04 CEST (+0200)*	KPMG *Peter.cederblad@kpmg.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"* *Signerade 2023-04-30 19:10:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern, org. nr 716439-5811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern för år 2022.

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 31 december 2022 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.

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 den 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. Den 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 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 för år 2022 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.

Transaktion 09222115557491989665 Signerat PC

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.

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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491989665 Signerat PC

Verifikat

Transaktion 09222115557491989665

Dokument

RB Brf Helikoptern
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-05-02 15:25:37 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2023-05-02 19:42:09 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Peter Cederblad (PC)
KPMG
Peter.cederblad@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2023-05-02 19:42:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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 22 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.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet