Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Helikoptern
Org. nr: 716439–5811



Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2023

Under året har villkoren på marknaden förändrats, högre priser och räntor, vilket innebar en kostnad för föreningen. Styrelsen arbetar och verkar för att behålla den höga standarden på de delar som brf Helikoptern ansvarar för samt på våra grönområden och lekplatsen.

Genomförda åtgärder under 2023

Gemensam el Den största åtgärden under året var att teckna ett avtal med Riksbyggen om s.k. Gemensam el. Kostnaden för avtalet och nya mätare har täckts av föreningen och för de boende innebär Gemensam el att deras kostnader blir lägre. Samtliga privata el abonnemang har sagts upp ersatts av ett fastighetsabonnemang som ska fördelas mellan de boende.
Underhåll av lekplatsen har genomförts efter en besiktning för att garantera säkerhet för barnen, grinden och staketet har reparerats, sanden har bytts ut.
Besiktning av två skyddsrum har utförts och åtgärder har vidtagits.
Takarbeten har fortsatts efter ett upplagt schema.
Undercentralen har besiktigats och reparationer har utförts.
Vissa balkonger har fått ruttna brädor utbytta.
Stickprovskontroller av värmekulvertar har genomförts.
Fläktfiltrar har bytts ut.
Parkbänkar som finns intill lekplatsen har renoverats.
Garage – byte av vissa brädor har utförts.

Planerade åtgärder under 2024

Fläktfiltrar ska bytas ut.
Takarbeten ska fortsätta.
Fortsatt underhåll av balkongerna.
I övrigt ska underhållsplanen följas.

Övrigt

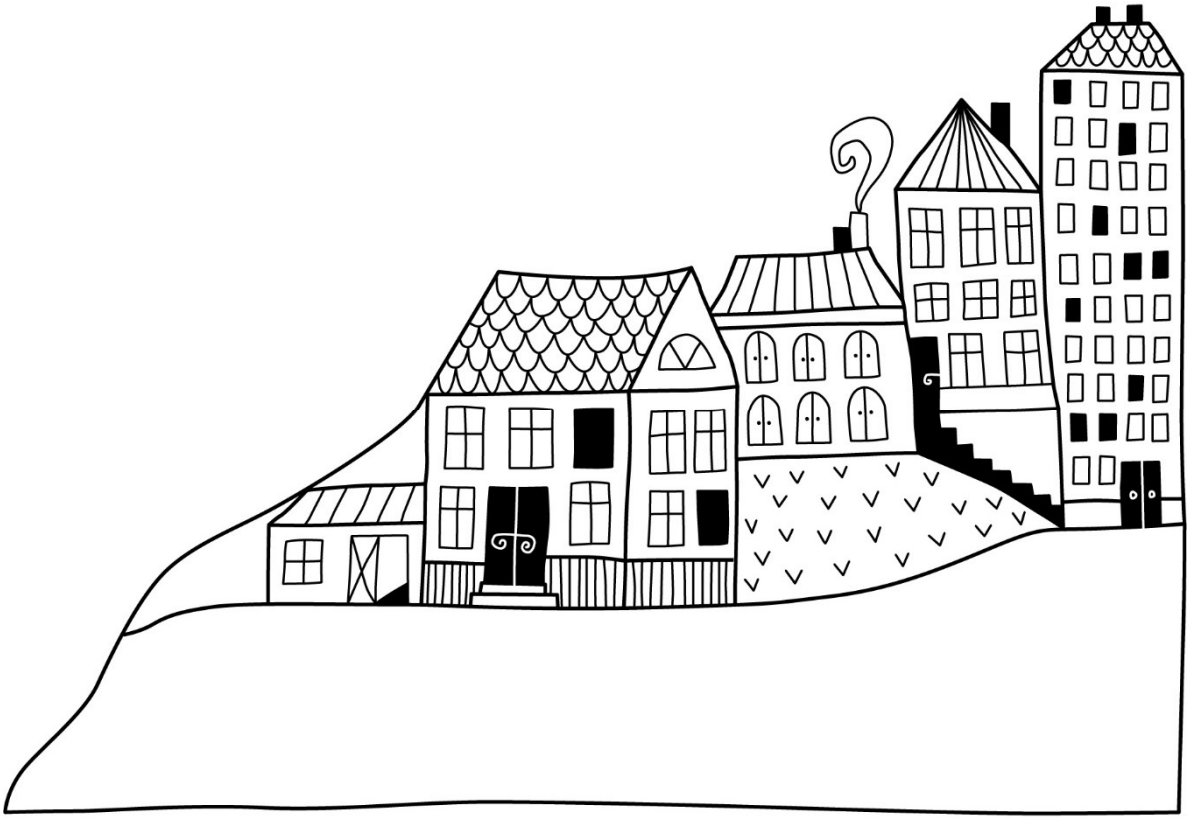
På grund av ökade energi-, bränsle-, vatten- och avfallskostnader har införts en 5% höjning av månadsavgiften fr o m 01.01.2024.

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helikoptern får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 högre än föregående år vilket till största delen beror på att kostnaderna för reparation och underhåll har minskat jämfört med föregående år. Dock är det högre räntekostnader jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 25%.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 315% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 492 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

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, 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	71 639 000 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 265 tkr och planerat underhåll för 63 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 2 446 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 454 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 446 tkr (454 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	63 116

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, 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	2025
Susanne Svensson	Ledamot	2025
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Liedberg	Suppleant	
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då de höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 852 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 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 874	5 676	5 632	5 631	5 628
Resultat efter finansiella poster	926	282	1 495	1 258	1 539
Årets resultat	926	282	1 495	1 258	1 539
Resultat exklusive avskrivningar	1 492	848	2 061	1 824	2 105
Avsättning till underhållsfond kr/m²		370	337	344	113
Balansomslutning	56 873	57 126	58 459	58 228	58 293
Kassaflöde, indirekt metod	-80	-432	753	289	311
Soliditet %	25	23	22	20	17
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	25	27	36	11	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	147	315	168	*	121
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	852	816	808	808	808
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	996	*	*	*	*
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	*	*	*	*
Bränsletillägg, kr/m²	105	105	105	105	105
Driftkostnader, kr/m²	338	481	325	279	270
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	328	328	279	238	252
Energikostnad kr/kvm	185	*	*	*	*
Sparande, kr/m²	259	*	*	*	*
Ränta, kr/m²	145	94	83	90	92
Underhållsfond, kr/m²	2 654	2 257	2 039	1 748	1 446
Skuldsättning, kr/m²	6 921	7 152	7 384	7 362	7 636
Skuldsättning kr/m² bostadsrättsyta	7 710	*	*	*	*
Räntekänslighet %	6,9	*	*	*	*

**nyckeltal fanns ej tidigare år*

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, 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	13 554 369	−4 585 652	282 148
Disposition enl. årsstämmobeslut			282 148	−282 148
Reservering underhållsfond		2 446 000	−2 446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−63 116	63 116	
Årets resultat				926 016
Vid årets slut	**3 974 011**	**15 937 253**	**−6 686 388**	**926 016**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 303 504
Årets resultat	926 016
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 116
Summa	**−5 760 373**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 760 373**

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

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 874 008	5 676 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	323 640	161 035
Summa rörelseintäkter		**6 197 648**	**5 837 151**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 031 380	−2 886 510
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 491 819	−1 321 721
Personalkostnader	Not 6	−314 508	−243 892
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	−565 994	−565 994
Summa rörelsekostnader		**−4 403 701**	**−5 018 117**
Rörelseresultat		**1 793 947**	**819 034**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 268	19 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−871 999	−565 020
Summa finansiella poster		**−867 931**	**−536 887**
Resultat efter finansiella poster		**926 016**	**282 148**
Årets resultat		**926 016**	**282 148**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 223 406	53 789 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	335 713	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**53 559 119**	**53 789 400**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**53 649 119**	**53 879 400**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	38 000	0
Övriga fordringar	Not 15	7 405	7 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	126 732	107 799
Summa kortfristiga fordringar		**172 137**	**115 050**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 052 153	3 131 820
Summa kassa och bank		**3 052 153**	**3 131 820**
Summa omsättningstillgångar		**3 224 290**	**3 246 870**
Summa tillgångar		**56 873 409**	**57 126 269**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Fond för yttre underhåll		15 937 253	13 554 369
Summa bundet eget kapital		**19 911 264**	**17 528 380**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 686 388	−4 585 652
Årets resultat		926 016	282 148
Summa fritt eget kapital		**−5 760 373**	**−4 303 504**
Summa eget kapital		**14 150 892**	**13 224 876**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 737 512	30 767 280
Summa långfristiga skulder		**29 737 512**	**30 767 280**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 828 256	12 188 256
Leverantörsskulder		168 359	48 548
Skatteskulder		88 927	46 953
Övriga skulder	Not 19	67 977	7 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	831 487	842 959
Summa kortfristiga skulder		**12 985 006**	**13 134 113**
Summa eget kapital och skulder		**56 873 409**	**57 126 269**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	926 016	282 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	565 994	565 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 492 009**	**848 142**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−57 087	334 766
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	210 892	−225 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 645 815**	**957 703**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	−335 713	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**−335 713**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−1 389 768	−1 389 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 389 768**	**−1 389 768**
Årets kassaflöde	**−79 666**	**−432 065**
Likvidamedel vid årets början	**3 131 820**	**3 563 885**
Likvidamedel vid årets slut	**3 052 153**	**3 131 820**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, 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 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 595 676	4 397 784
Årsavgifter, lokaler	638 144	638 144
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	632 988	632 988
Summa nettoomsättning	**5 874 008**	**5 676 116**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	143 280	143 280
Övriga ersättningar	15 386	17 342
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−7
Övriga rörelseintäkter	121 938	420
Försäkringsersättningar	43 043	0
Summa övriga rörelseintäkter	**323 640**	**161 035**

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−63 116	−915 165
Reparationer	−265 400	−484 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−133 730	−129 530
Försäkringspremier	−94 665	−84 522
Kabel- och digital-TV	−159 906	−160 011
Återbäring från Riksbyggen	12 100	13 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−6 464
Serviceavtal	−4 529	0
Obligatoriska besiktningar	−2 151	−3 733
Bevakningskostnader	−7 126	−5 751
Snö- och halkbekämpning	−2 388	−28 613
Statuskontroll	−2 121	0
Förbrukningsinventarier	−21 911	−22 127
Vatten	−273 290	−213 771
Fastighetsel	−115 988	−57 696
Uppvärmning	−719 749	−628 179
Sophantering och återvinning	−171 034	−157 747
Förvaltningsarvode drift	−6 376	−1 800
Summa driftskostnader	**−2 031 380**	**−2 886 510**

**Avser fastighetsskötsel*

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 300 929	−1 246 474
IT-kostnader	−2 029	−7 300
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−18 656
Övriga förvaltningskostnader	−4 328	−26 244
Kreditupplysningar	−625	−168
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 383	−14 959
Kontorsmateriel	−1 440	−2 345
Medlems- och föreningsavgifter	−2 520	−2 520
Bankkostnader	−3 410	−3 055
Advokat och rättegångskostnader	−142 406	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 491 819**	**−1 321 721**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−251 840	−197 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 000	−2 000
Sociala kostnader	−58 668	−44 152
Summa personalkostnader	**−314 508**	**−243 892**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 800	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 800**	**8 640**

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 112	18 680
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	801
Övriga ränteintäkter	154	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 268**	**19 493**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−871 999	−565 020
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−871 999**	**−565 020**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	−13 175 080	−12 629 461
Tillkommande utgifter	−403 875	−383 500
Markinventarier	−49 500	−49 500
	−13 628 455	**−13 062 461**
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	**−14 194 449**	**−13 628 455**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**53 223 405**	**53 789 399**
Varav		
Byggnader	49 116 405	49 662 024
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	17 000	37 375
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 800 000	67 800 000
Lokaler	3 839 000	3 839 000
Totalt taxeringsvärde	**71 639 000**	**71 639 000**
varav byggnader	*55 880 000*	*55 880 000*
varav mark	*15 759 000*	*15 759 000*

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete IMD	335 713	0
Vid årets slut	**335 713**	**0**

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	38 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**38 000**	**0**

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 405	7 251
Summa övriga fordringar	**7 405**	**7 251**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 598	94 665
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 134	13 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**126 732**	**107 799**

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	3 052 153	3 131 820
Summa kassa och bank	**3 052 153**	**3 131 820**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 565 768	42 955 536
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 029 768	-1 029 768
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−10 798 488	−-11 158 488
Långfristig skuld vid årets slut	**29 737 512**	**30 767 280**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA		2023-05-17	11 158 488,00	−10 978 488,00	180 000,00	0,00
NORDEA	4,36%	2024-05-17	0,00	10 978 488,00	180 000,00	10 798 488,00
NORDEA	0,92%	2026-04-15	12 493 859,00	0,00	292 000,00	12 201 859,00
NORDEA	0,88%	2026-05-20	10 745 552,00	0,00	337 600,00	10 407 952,00
NORDEA	3,80%	2027-06-16	8 557 637,00	0,00	400 168,00	8 157 469,00
Summa			**42 955 536,00**	**0,00**	**1 389 768,00**	**41 565 768,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 029 768 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 767 280 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	64 258	7 397
Clearing	3 719	0
Summa övriga skulder	**67 977**	**7 397**

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	101 244	56 495
Upplupna driftskostnader	0	9 863
Upplupna elkostnader	38 441	6 378
Upplupna vattenavgifter	23 122	0
Upplupna värmekostnader	98 090	84 386
Upplupna kostnader för renhållning	13 937	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	111 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	556 653	573 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**831 487**	**842 959**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
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 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Teresa Sygnarek

_____
Jelena Kuzmanovic

_____
Peter Nilsson Green

_____
Johan Persson

_____
Susanne Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den____
KPMG AB

_____
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513434375 Signerat TS, PG, JK, SS, JP, PC

Verifikat

Transaktion 09222115557513434375

Dokument

ÅR 2023-12-31 Brf Helikoptern ver2.3 med styrelse ord
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-21 17:26:46 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-03-22 09:06:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Teresa Sygnarek (TS) *Identifierad med svenskt BankID som "TERESA ELZBIETA SYGNAREK"* Brf Helikoptern *teresa.sygnarek@gmail.com* *Signerade 2024-03-21 18:59:56 CET (+0100)*	Peter Green (PG) *Identifierad med svenskt BankID som "PETER JOAKIM NILSSON GREEN"* Brf Helikoptern *nilsson@telia.com* *Signerade 2024-03-21 19:17:06 CET (+0100)*
Jelena Kuzmanovic (JK) *Identifierad med svenskt BankID som "JELENA KUZMANOVIC"* Brf Helikoptern *jelena.kuzmanovic@malmo.se* *Signerade 2024-03-21 20:36:13 CET (+0100)*	Susanne Svensson (SS) *Identifierad med svenskt BankID som "Eva Linnéa Susanne Svensson"* Brf Helikoptern *sussiesvensson1@outlook.com* *Signerade 2024-03-22 06:44:56 CET (+0100)*
Johan Persson (JP) *Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN PERSSON"* RB *Johan.Persson@riksbyggen.se* *Signerade 2024-03-21 21:25:33 CET (+0100)*	Peter Cederblad (PC) *Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"* kpmg *Peter.Cederblad@kpmg.se* *Signerade 2024-03-22 09:06:09 CET (+0100)*



Verifikat

Transaktion 09222115557513434375

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 2023.

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 2023 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 2023 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 09222115557513435260 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 09222115557513435260 Signerat PC

Verifikat

Transaktion 09222115557513435260

Dokument

RB Helikoptern 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-21 17:29:47 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-03-22 09:05:08 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Peter Cederblad (PC)
Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"
KPMG
Peter.Cederblad@kpmg.se
Signerade 2024-03-22 09:05:08 CET (+0100)

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

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