Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Helikoptern i Malmö
Org. nr: 716439–5811

2024-01-01 – 2024-12-31



Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL



Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2024

Genomförda åtgärder under 2024

Alla tak – en besiktning har utförts, akuta fel har åtgärdats
Balkongerna – har renoverats där det fanns behov till det
Garagen – har fått översyn, taken har tvättats och ruttna paneler har bytts ut
Skyddsrum – efter besiktning har åtgärder vidtagits och renovering har slutförts i båda skyddsrummen
Stenläggning – har utförts för att lättare hålla ordning på vissa ställen
Fläktfiltrar – har bytts ut i samtliga lägenheter
Undercentralen – vissa element har fått bytas ut
Statuskontroller – Riksbyggen har genomfört statuskontroller i samtliga lägenheter

Planerade åtgärder under 2025

Fortsatt reparation av takskador
Kontroll av värmekulvertsystem
Besiktning av lekplatsen
Stenläggning för utökade antal sopkärl
Genomgång av balkonger och åtgärder enligt plan
I övrigt ska underhållsplanen följas

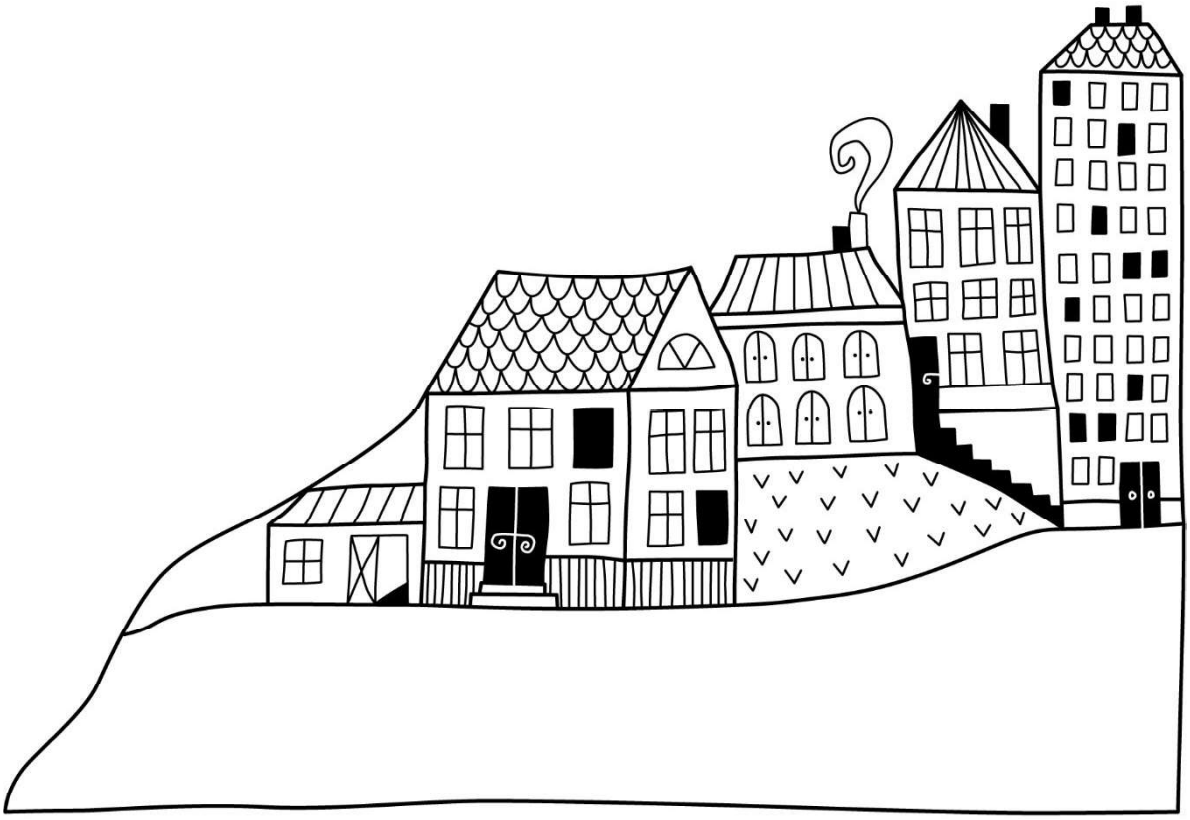
Övrigt

Styrelsen arbetar och verkar för att behålla den höga standarden inom området.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helikoptern i Malmö får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 27%.
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 147% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 184 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 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

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 234 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 813 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 468 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 813 tkr (468 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll/investering (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensam El (IMD)	369 284

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Teresa Sygnarek	Ordförande	2026
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	2026
Jelena Kuzmanovic	Sekreterare	2025
Susanne Svensson	Ledamot	2025
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catharina Stuhre	Suppleant	2025
Paul Liedberg	Suppleant	2025
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Åsberg	2025

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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då de höjdes med 5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 895 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

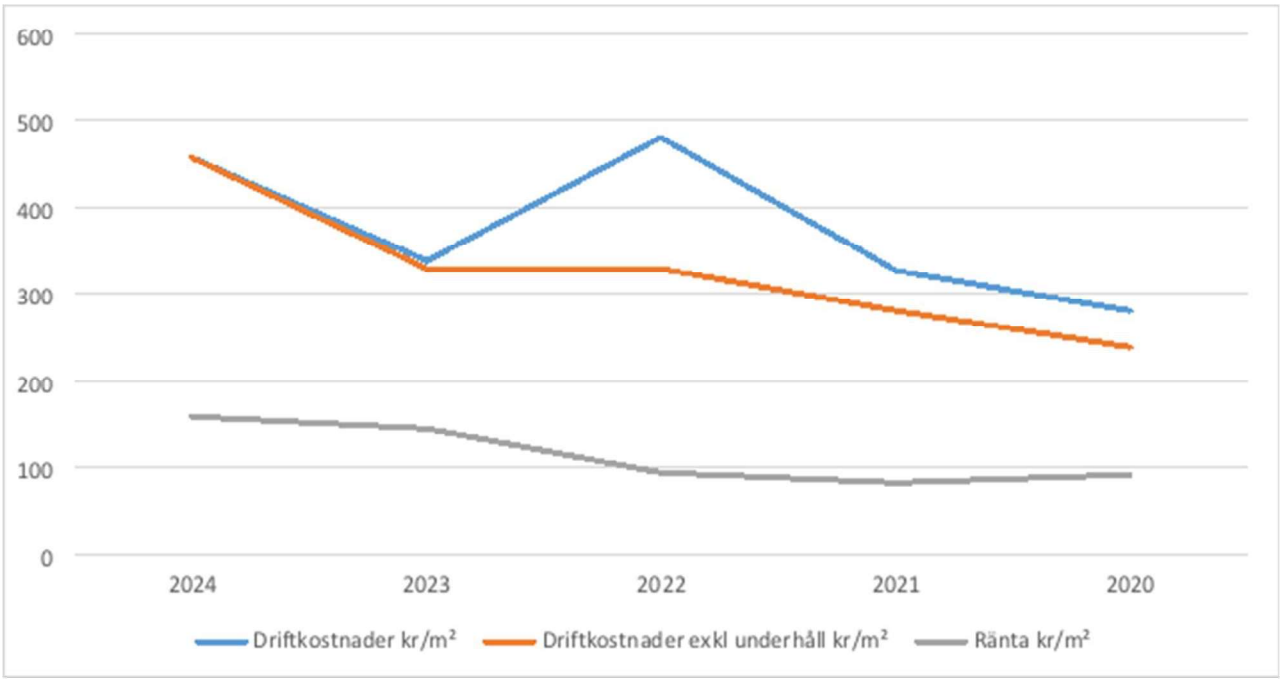
Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 611	6 033	5 837	5 795	5 781
Rörelsens intäkter	6 611	6 198	5 837	5 856	6 025
Resultat efter finansiella poster*	584	926	282	1 495	1 258
Årets resultat	584	926	282	1 495	1 258
Resultat exkl. avskrivningar	1 184	1 492	848	2 061	1 824
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	−1 629	−954	−1 374	39	−244
Balansomslutning	56 633	56 873	57 126	58 459	58 228
Årets kassaflöde	16	−80	−432	753	289
Soliditet %*	26	25	23	22	20
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande år%	27	25	25	36	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	97	100	99	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 222	1 001	968	960	960
Driftkostnader kr/kvm	458	338	481	325	279
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	458	328	328	279	238
Energikostnad kr/kvm*	301	185	150	155	143
Underhållsfond kr/kvm	3 122	2 654	2 257	2 039	1 748
Reservering till underhållsfond kr/kvm	468	407	370	337	344
Sparande kr/kvm*	197	259	294	389	345
Ränta kr/kvm	158	145	94	83	90
Skuldsättning kr/kvm*	6 711	6 921	7 152	7 384	3 112
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 477	6 921	7 152	7 384	3 112
Räntekänslighet %*	6,1	6,9	7,4	7,7	3,2

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 974 011	15 937 253	−6 686 388	926 016
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			926 016	−926 016
Reservering underhållsfond		2 813 000	−2 813 000	
Årets resultat				584 167
Vid årets slut	**3 974 011**	**18 750 253**	**−8 573 372**	**584 167**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 760 373
Årets resultat	584 167
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 813 000
Summa	**−7 989 205**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 989 205**

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

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 610 759	6 032 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	164 981
Summa rörelseintäkter		**6 611 479**	**6 197 648**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 749 085	−2 031 380
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 493 802	−1 491 819
Personalkostnader	Not 6	−235 740	−314 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−599 547	−565 994
Summa rörelsekostnader		**−5 078 175**	**−4 403 701**
Rörelseresultat		**1 533 304**	**1 793 947**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 767	2 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−950 904	−871 999
Summa finansiella poster		**−949 137**	**−867 931**
Resultat efter finansiella poster		**584 167**	**926 016**
Årets resultat		**584 167**	**926 016**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 660 787	53 223 406
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	332 356	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	335 713
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 993 143**	**53 559 119**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**53 083 143**	**53 649 119**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	38 000
Övriga fordringar	Not 16	7 648	7 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	474 020	126 732
Summa kortfristiga fordringar		**481 668**	**172 137**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 068 371	3 052 153
Summa kassa och bank		**3 068 371**	**3 052 153**
Summa omsättningstillgångar		**3 550 039**	**3 224 290**
Summa tillgångar		**56 633 182**	**56 873 409**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Fond för yttre underhåll		18 750 253	15 937 253
Summa bundet eget kapital		**22 724 264**	**19 911 264**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 573 373	−6 686 388
Årets resultat		584 167	926 016
Summa fritt eget kapital		**−7 989 205**	**−5 760 373**
Summa eget kapital		**14 735 059**	**14 150 892**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	28 707 744	29 737 512
Summa långfristiga skulder		**28 707 744**	**29 737 512**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 598 256	11 828 256
Leverantörsskulder		507 746	168 359
Skatteskulder		46 560	88 927
Övriga skulder	Not 20	154 342	67 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	883 475	831 487
Summa kortfristiga skulder		**13 190 379**	**12 985 006**
Summa eget kapital och skulder		**56 633 182**	**56 873 409**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 533 304	1 793 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	599 547	565 994
	2 132 851	**2 359 941**
Erhållen ränta	1 767	4 068
Erlagd ränta	−959 116	−827 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 175 502**	**1 536 758**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−309 531	−57 087
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	443 586	166 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 309 557**	**1 645 815**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−369 284	0
Investeringar i pågående byggnation	335 713	−335 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−33 571**	**−335 713**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 259 768	−1 389 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 259 768**	**−1 389 768**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	16 218	−79 667
Likvida medel vid årets början	3 052 153	3 131 820
Likvida medel vid årets slut	3 068 371	3 052 153
Kassa och Bank BR	3 068 371	3 052 153

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 825 500	4 595 676
Årsavgifter, lokaler	638 144	638 144
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	632 988	632 988
Elavgifter IMD	345 366	0
Kabel-tv-avgifter	143 280	143 280
Övriga ersättningar	14 328	15 386
Fakturerade kostnader	3 963	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	−7
Summa nettoomsättning	**6 610 759**	**6 032 667**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	720	121 938
Försäkringsersättningar	0	43 043
Summa övriga rörelseintäkter	**720**	**164 981**

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	−63 116
Reparationer	−233 652	−265 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−136 190	−133 730
Försäkringspremier	−113 598	−94 665
Kabel- och digital-TV	−157 608	−159 906
Återbäring från Riksbyggen	1 400	12 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−528	0
Serviceavtal	−11 341	−4 529
Obligatoriska besiktningar	−16 160	−2 151
Bevakningskostnader	−6 700	−7 126
Snö- och halkbekämpning	−14 333	−2 388
Statuskontroll	−82 644	−2 121
Förbrukningsinventarier	−11 444	−21 911
Vatten	−302 673	−273 290
Fastighetsel	−818 914	−115 988
Uppvärmning	−687 504	−719 749
Sophantering och återvinning	−150 914	−171 034
Förvaltningsarvode drift	−6 283	−6 376
Summa driftskostnader	**−2 749 085**	**−2 031 380**

**Avser fastighetsskötsel*

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 392 395	−1 300 929
IT-kostnader	−1 154	−2 029
Arvode, yrkesrevisorer	−20 625	−18 750
Övriga förvaltningskostnader	−21 552	−4 328
Kreditupplysningar	−154	−625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 325	−15 383
Kontorsmateriel	0	−1 440
Medlems- och föreningsavgifter	−2 520	−2 520
Bankkostnader	−3 578	−3 410
Advokat och rättegångskostnader	0	−142 406
Övriga externa kostnader	−37 500	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 493 802**	**−1 491 819**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−191 475	−251 840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 000	−4 000
Sociala kostnader	−43 265	−58 668
Summa personalkostnader	**−235 740**	**−314 508**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−545 619	−545 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	−17 000	−20 375
Avskrivning Installationer	−36 928	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−599 547**	**−565 994**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**1 800**

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

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 414	2 112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	2
Övriga ränteintäkter	183	154
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 767**	**2 268**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−948 417	−871 999
Övriga räntekostnader	−2 487	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−950 904**	**−871 999**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	−13 720 699	-13 175 080
Tillkommande utgifter	−424 250	-403 875
Markinventarier	−49 500	−49 500
	−14 194 449	**−13 628 455**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−545 618	−545 619
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−17 000	−20 375
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	−562 618	**−565 994**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 757 067**	**−14 194 449**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**52 660 787**	**53 223 405**
Varav		
Byggnader	48 570 786	49 116 405
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	0	17 000
Markinventarier	0	0

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

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*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	108 293	108 293
	108 293	**108 293**
Årets anskaffningar		
Installationer	369 284	0
	369 284	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**477 577**	**108 293**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−108 293	−108 293
	−108 293	**−108 293**
Årets avskrivningar		
Installationer	−36 928	0
	−36 928	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**332 356**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	332 356	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbete	0	335 713
Vid årets slut	**0**	**335 713**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	38 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**38 000**

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 648	7 405
Summa övriga fordringar	**7 648**	**7 405**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 229	113 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	333 657	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 134	13 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**474 020**	**126 732**

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 501 414	0
Transaktionskonto	1 566 958	3 052 153
Summa kassa och bank	**3 068 371**	**3 052 153**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 306 000	41 565 768
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 029 768	-1 029 768
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 568 488	-10 798 488
Långfristig skuld vid årets slut	**28 707 744**	**29 737 512**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
NORDEA	3,94%	2025-05-19	10 798 488	0,00	230 000,00	10 568 488
NORDEA	0,92%	2026-04-15	12 201 859	0,00	292 000,00	11 909 859
NORDEA	0,88%	2026-05-20	10 407 952	0,00	337 600,00	10 070 352
NORDEA	3,80%	2027-06-16	8 157 469	0,00	400 168,00	7 757 301
Summa			**41 565 768,00**	**0,00**	**1 259 768,00**	**40 306 000,00**

*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 28 707 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld 10 568 488 kr men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	86 411	0
Skuld sociala avgifter och skatter	28 587	64 258
Clearing	39 344	3 719
Summa övriga skulder	**154 342**	**67 977**

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	93 032	101 244
Upplupna elkostnader	69 154	38 441
Upplupna vattenavgifter	25 893	23 122
Upplupna värmekostnader	91 271	98 090
Upplupna kostnader för renhållning	11 832	13 937
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	592 293	556 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**883 475**	**831 487**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	65 686 000	65 686 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Styrelsens underskrifter

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Teresa Sygnarek

Jelena Kuzmanovic

Peter Nilsson Green

Susanne Svensson

Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats
FAKTOR AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557540418182 Signerat TS, JK, PG, SS, JP, PL

Verifikat

Transaktion 09222115557540418182

Dokument

ÅR 2024-12-31 Brf Helikoptern_ver2.1pdf
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-28 14:33:49 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-03-04 11:49:17 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TERESA ELZBIETA SYGNAREK"
Signerade 2025-02-28 17:17:07 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JELENA KUZMANOVIC"
Signerade 2025-02-28 14:51:08 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER JOAKIM NILSSON GREEN"
Signerade 2025-02-28 15:07:04 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Susanne Svensson"
Signerade 2025-02-28 16:02:04 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557540418182

Johan Persson (JP) RB *johan.persson@riksbyggen.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN PERSSON"* *Signerade 2025-02-28 15:20:07 CET (+0100)*	Pauline Lennartsson (PL) FAKTOR AB *pauline.lennartsson@faktor.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"* *Signerade 2025-03-04 11:49:17 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helikoptern i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

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

Document ID: 8f2dac76-7c38-4be2-9407-912e99761e09

FAKTOR

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 i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Document ID: 8f2dac76-7c38-4be2-9407-912e99761e09

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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Document ID: 8f2dac76-7c38-4be2-9407-912e99761e09

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

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



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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 8f2dac76-7c38-4be2-9407-912e99761e09

2025-03-04 10:48:19 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...

SE BankID - 568b5640-4a04-4cf3-891e-2d01e2992cb5

Document ID: 8f2dac76-7c38-4be2-9407-912e99761e09

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 20,6 procent.

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

Underhållsplan

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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