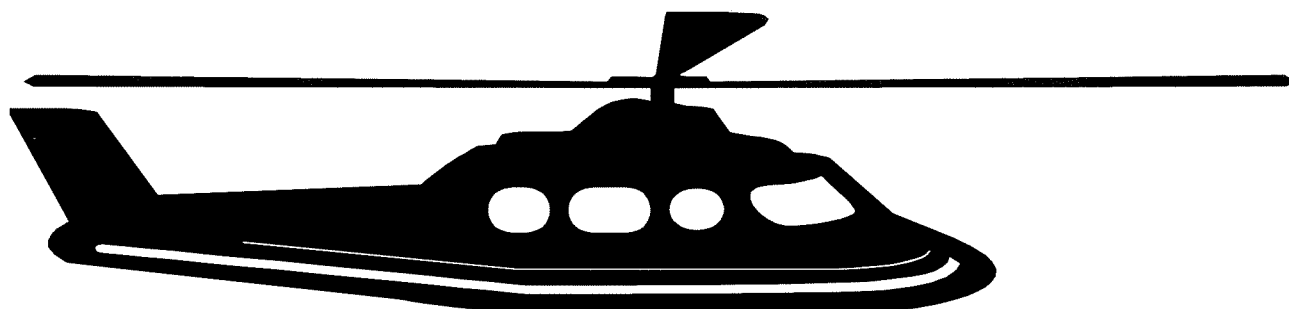


# KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA



I FÖRENINGENS SAMLINGSSAMLINGSLOKAL

TORSDAGEN DEN 18 MARS 2010

KLOCKAN 19.00

**Riksbyggens Brf Helikoptern**

**Org.nr. 716439-5811**

## **DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

**Riksbyggens Brf Helikoptern**  
**Org nr 716439-5811**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*



## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Styrelsens förvaltningsberättelse                       | 1  |
| Förvaltningsberättelse                                  | 2  |
| Resultaträkning   | 6  |
| Balansräkning   | 7  |
| <i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>       | 8  |
| Kassaflödesanalys                                       | 9  |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10 |
| Revisionsberättelse                                     | 18 |
| Nyckeltal   | 19 |

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

# Styrelsens förvaltningsberättelse för år 2009

## Genomförda åtgärder under 2009

Redan tidigt på året lyckades vi få Assa att byta ut alla sina osäkra lås i våra ytterdörrar till nyutvecklade och säkra.

Trävirket i mellanväggarna som avgränsar uteplatsen till föreningens tvåor har angripits av röta och ersatts av tryckimpregnerat virke.

Utsatt trävirke bl.a. runt garageportar har klätts in med aluminiumplåt.

För att öka tryggheten för barnen har ett nytt stabilt staket med överliggare satts upp kring lekplatsen som också fått sanden utbytt.

Ytterligare förbättring av belysningen har gjorts med nya lyktstolpar bl.a. vid Samlingslokalen.

Vår vaktmästare Johan Persson sköter på ett föredömligt sätt det löpande underhållet och målningen av garage och balkonger. Ingen kan undgå att lägga märke till den noggrannhet med vilken de liksom vårt grönområde vårdas.

Ett anspråkslöst försök till en gemensam gårdsfest gjordes under sommaren.

Johan kommer även i fortsättningen i begränsad omfattning mot ersättning kunna utföra mindre arbeten till medlemmarna.

Nytt avtal har träffats med Canal Digital där alla medlemmar utan kostnad disponerar en HD box och har tillgång till basutbudet.

Datoriseringen av föreningens undercentral, som tar emot fjärrvärmen, och sedan pumpar ut den till våra bostäder, har ytterligare förfinats. Det håller våra energikostnader på en så låg nivå som möjligt när fjärrvärmepriset stiger.

**Ingen hyres- eller avgiftsjustering har skett under året.**

## Planerade åtgärder under 2010

Detta år är inga storsatsningar planerade. Vi går in för att bibehålla den omvittnat höga standarden på området. Men vi ämnar ägna viss uppmärksamhet åt ventilationen och underhållet av plåten på våra tak.

Kanske blir det en fortsättning på försöket med gårdsfest ...

**Inga avgiftshöjningar planeras.**

Styrelsen för Brf Helikoptern

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Helikoptern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie ledamöter</u>   |                      | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t.o.m. årsstämman</u> |
|------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|
| Carl-Gustaf Ohlson           | Ordförande           | Stämman          | 2011                          |
| Peter Nilsson                | Vice Ordförande      | Stämman          | 2010                          |
| Cecilia Fors                 | Sekreterare          | Stämman          | 2011                          |
| Henrik Hansen                | Ledamot              | Stämman          | 2010                          |
| Claes Ekelund                | Ledamot RB           | Riksbyggen       |                               |
| <u>Styrelsesuppleanter</u>   |                      |                  |                               |
| Anthony Pigou                | Suppleant            | Stämman          | 2010                          |
| Gunnel Svensson              | Suppleant            | Stämman          | 2010                          |
| Johan Persson                | Suppleant RB         | Riksbyggen       |                               |
| <u>Ordinarie revisor(er)</u> |                      |                  |                               |
| Bruno Andersson              | Revisor              | Stämman          | 2010                          |
| KPMG AB                      | Auktoriserad revisor | Stämman          |                               |
| <u>Revisorssuppleant(er)</u> |                      |                  |                               |
| Eva Svensson                 | Revisorsuppleant     | Stämman          | 2010                          |
| <u>Valberedning</u>          |                      |                  |                               |
| Gun-Britt Gidlöf             |                      |                  |                               |

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helikoptern 2 i Malmö kommun med därpå uppförda 60 st lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Mölledalsgatan i Malmö.

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| -     | 29    | 20    | 10    | 1     | -      |

#### Därtill kommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 45     | 20        |

Total bostadsarea:

5 391 kvm

Total lokalarea:

615 kvm

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 45 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 45 200 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

### Underhåll och miljö

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättningen för verksamhetsåret 2010 är budgeterat till 500 tkr.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

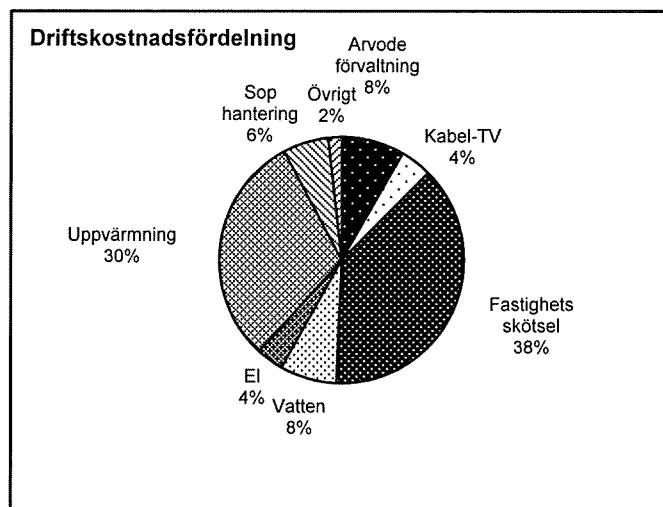
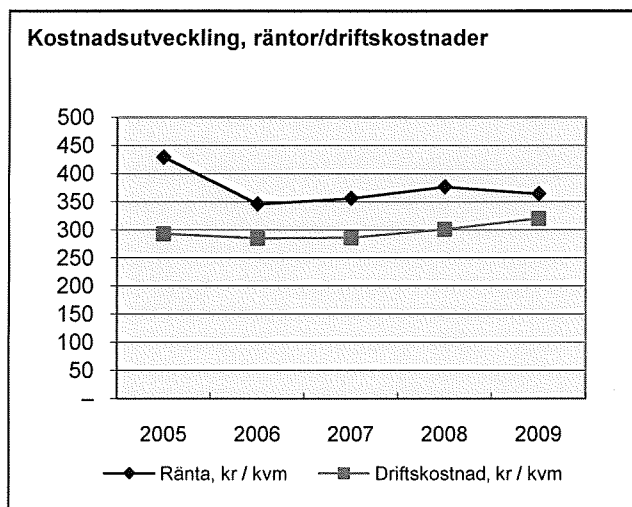
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 mars 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Ekonomi

##### *Resultat och ställning (tkr)*

|                                       | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 5 299  | 5 265  | 5 266  | 5 258  | 5 334  |
| Årets resultat                        | 425    | 400    | - 3    | 153    | 515    |
| Resultat efter fondförändringar       | - 128  | 109    | 174    | 316    | 805    |
| Balansomslutning                      | 62 653 | 63 062 | 62 781 | 63 102 | 63 585 |
| Soliditet %                           | 10%    | 10%    | 9%     | 9%     | 9%     |
| Likviditet %                          | 230%   | 236%   | 249%   | 273%   | 224%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 747    | 747    | 747    | 747    | 747    |
| Bränsletillägg, kr / kvm              | 110    | 110    | 110    | 110    | 111    |
| Driftskostnad, kr / kvm               | 320    | 301    | 286    | 285    | 293    |
| Ränta, kr / kvm                       | 364    | 376    | 356    | 346    | 429    |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 398    | 306    | 208    | 187    | 151    |
| Lån, kr / kvm                         | 9 187  | 9 316  | 9 384  | 9 447  | 9 348  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



### Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 747kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Riksbyggen    | Fastighetsekonomi    |
| Riksbyggen    | Fastighetsteknik     |
| Riksbyggen    | Fastighetservice     |
| Riksbyggen    | Fastighetsutveckling |
| Canal Digital | Kabeltv              |



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|   |          |
|---|----------|
| Balanserat resultat                     | 179 619  |
| Årets resultat före fondförändring      | 424 718  |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -553 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>0</u> |
| Summa över/underskott                   | 51 337   |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Att balansera i ny räkning | 51 337 |
|----------------------------|--------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2009-01-01<br/>2009-12-31</i> | <i>2008-01-01<br/>2008-12-31</i> |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |            |                                  |                                  |
| Årsavgifter och hyror                           | 1          | 4 659 891                        | 4 659 891                        |
| Bränsleavgifter                                 |            | 595 360                          | 595 360                          |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 2          | 43 560                           | 9 362                            |
|   |            | <u>5 298 812</u>                 | <u>5 264 613</u>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |            |                                  |                                  |
| Reparationer                                    | 3          | - 185 413                        | - 134 724                        |
| Planerat underhåll                              | 4          | 0                                | - 233 699                        |
| Fastighetsavgift/skatt                          |            | - 76 320                         | - 47 220                         |
| Driftskostnader                                 | 5          | -1 924 076                       | -1 814 470                       |
| Övriga kostnader                                | 6          | - 86 253                         | - 81 481                         |
| Personalkostnader                               | 7          | - 142 587                        | - 121 997                        |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 8          | - 296 922                        | - 283 469                        |
|   |            | <u>-2 711 571</u>                | <u>-2 717 060</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>2 587 241</b>                 | <b>2 547 553</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |            |                                  |                                  |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |            | 1 200                            | 36 000                           |
| Ränteintäkter                                   | 9          | 20 449                           | 77 373                           |
| Räntekostnader                                  | 10         | -2 184 172                       | -2 260 944                       |
|   |            | <u>-2 162 523</u>                | <u>-2 147 571</u>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>424 718</b>                   | <b>399 982</b>                   |
| Inkomstskatt                                    |            | 0                                | 0                                |
| <b>Årets resultat</b>                           |            | <b><u>424 718</u></b>            | <b><u>399 982</u></b>            |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |            |                                  |                                  |
| Avsättning till underhållsfond                  |            | - 553 000                        | - 525 000                        |
| lanspråktagande av underhållsfond               |            | 0                                | 233 699                          |
| Förändring av underhållsfond                    |            | <u>- 553 000</u>                 | <u>- 291 301</u>                 |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |            | <b>- 128 282</b>                 | <b>108 681</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 11         | 60 143 226        | 60 350 214        |
| Maskiner och inventarier                        | 12         | 33 420            | 40 104            |
|   |            | <u>60 176 646</u> | <u>60 390 318</u> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav                | 13         | 30 000            | 30 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>60 206 646</b> | <b>60 420 318</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |            | 41 712            | 8 559             |
| Skattefordringar                                | 14         | 3 500             | 87 797            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 15         | 32 025            | 20 977            |
|   |            | <u>77 237</u>     | <u>117 333</u>    |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen             | 16         | 1 200 000         | 1 600 000         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 17         | 1 168 932         | 923 964           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>2 446 169</b>  | <b>2 641 297</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>62 652 815</b> | <b>63 061 615</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                               |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                    | 18         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                    |            |                   |                   |
| Insatser  |            | 3 974 011         | 3 974 011         |
| Underhållsfond  |            | 2 391 921         | 1 838 921         |
|   |            | <u>6 365 932</u>  | <u>5 812 932</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                     |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | 179 619           | 70 938            |
| Årets resultat  |            | 424 718           | 399 982           |
| Avsättning till underhållsfond                                |            | - 553 000         | - 525 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond                             |            | 0                 | 233 699           |
|   |            | <u>51 337</u>     | <u>179 619</u>    |
| <b><i>Summa eget kapital</i></b>                              |            | <b>6 417 268</b>  | <b>5 992 551</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                            |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 19         | 55 173 037        | 55 949 229        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                            |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder  |            | 87 112            | 134 500           |
| Skatteskulder   |            | 3 907             | 0                 |
| Övriga skulder, kortfristiga                                  | 20         | 166 057           | 172 675           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                  | 21         | 805 434           | 812 660           |
|   |            | <u>1 062 510</u>  | <u>1 119 835</u>  |
| <b><i>Summa skulder</i></b>                                   |            | <b>56 235 547</b> | <b>57 069 064</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |            | <b>62 652 815</b> | <b>63 061 615</b> |
| <b><i>Ställda säkerheter</i></b>                              |            |                   |                   |
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |            | 65 686 000        | 65 686 000        |
| <b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>                             |            | Inga              | Inga              |

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|   | 2009-12-31       | 2008-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i>   |                  |                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>424 718</b>   | <b>399 982</b>   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 296 922          | 283 469          |
|   | <b>721 640</b>   | <b>683 451</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>721 640</b>   | <b>683 451</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 40 096           | - 87 202         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | - 57 325         | 286 362          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>704 410</b>   | <b>882 611</b>   |
| <i>Investeringsverksamheten</i>   |                  |                  |
| Investeringar i byggnader & mark  | - 83 250         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>- 83 250</b>  | <b>0</b>         |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>  |                  |                  |
| Amortering av skuld   | - 776 192        | - 406 192        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>- 776 192</b> | <b>- 406 192</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>- 155 032</b> | <b>476 419</b>   |
| Likvida medel vid årets början  | 2 523 964        | 2 047 545        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 368 932</b> | <b>2 523 964</b> |
| (se Not 16 och Not 17)  |                  |                  |

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 22 542 103 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |        |
|--|--------|
| Byggnader                                  | 100 år |
| Standardförbättringar och markanläggningar | 20 år  |
| Markinventarier                            | 10 år  |
| Inventarier, fastighetsinventarier         | 5 år   |

Belopp i kr om inget annat anges.

|  | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>       |            |            |
| Årsavgifter, bostäder                    | 4 026 507  | 4 026 507  |
| Årsavgifter, lokaler                     | 597 384    | 597 384    |
| Hyror, garage                            | 36 000     | 36 000     |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 4 659 891  | 4 659 891  |
| <b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b> |            |            |
| Övriga avgifter                          | 1 296      | 1 501      |
| Fakturerade kostnader                    | 2 940      | 0          |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar   | 6 394      | 1 058      |
| Återvunna fordringar                     | 6 806      | 1 803      |
| Försäkringsersättningar                  | 23 965     | 5 000      |
| Övriga rörelseintäkter                   | 2 160      | 0          |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 43 560     | 9 362      |
| <b>Not 3 Reparationer</b>                |            |            |
| Material till reparationer               | 29 977     | 21 099     |
| Vattenskador                             | 78 733     | 5 285      |
| Vatten/Avlopp                            | 2 863      | 9 889      |
| Ventilation                              | 39 219     | 16 066     |
| Elinstallationer                         | 12 022     | 1 324      |
| Låssystem                                | 722        | 750        |
| Huskropp (tak, balkonger, port/dörrar)   | 9 306      | 70 976     |
| Gårdar och grönanläggningar              | 12 571     | 9 335      |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 185 413    | 134 724    |

2009-12-31 2008-12-31

**Not 4 Planerat underhåll**

|                        |   |         |
|------------------------|---|---------|
| Övriga installationer  | 0 | 25 000  |
| Balkonger, port/dörrar | 0 | 146 824 |
| Övrigt underhåll       | 0 | 61 875  |
|                        | 0 | 233 699 |

**Not 5 Driftskostnader**

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkring              | 25 608    | 23 064    |
| Arvode förvaltning                | 156 365   | 148 431   |
| Kabel-TV                          | 78 536    | 62 206    |
| IT-kostnader                      | 3 975     | 3 975     |
| Fastighetskötsel                  | 717 765   | 702 132   |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 24 400  | - 16 100  |
| Snöröjning                        | 31 250    | 28 125    |
| Förbrukningsmateriel              | 41 845    | 38 296    |
| Vatten                            | 140 628   | 135 439   |
| El                                | 67 821    | 71 710    |
| Uppvärmning                       | 571 955   | 509 596   |
| Sophantering                      | 112 728   | 107 596   |
|                                   | 1 924 076 | 1 814 470 |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Telefon och porto                     | 4 881  | 3 001  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0      | 50     |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 2 040  | 1 920  |
| Revisionsarvode, externt              | 12 625 | 12 250 |
| Köpta tjänster                        | 35 352 | 14 020 |
| Konsultarvoden                        | 3 105  | 0      |
| Bankkostnader                         | 760    | 0      |
| Övriga externa kostnader              | 27 490 | 50 240 |
|                                       | 86 253 | 81 481 |

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Styrelsearvode                           | 96 375  | 74 255  |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 3 200   | 4 900   |
| Övriga kostnadsersättningar              | 5 500   | 0       |
| Arvode uppdragstagare                    | 8 300   | 8 671   |
| Föreningsvald revisor                    | 4 000   | 4 788   |
| Utbildning, förtroendevalda              | 300     | 0       |
| Summa                                    | 117 675 | 92 614  |
| Sociala kostnader                        | 24 912  | 29 383  |
|  | 142 587 | 121 997 |



|   | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>   |                   |                   |
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning      | 261 538           | 256 410           |
| Avskrivning om- och tillbyggnader                   | 23 750            | 20 375            |
| Markinventarier                                     | 4 950             | 0                 |
| Maskiner och inventarier                            | 6 684             | 6 684             |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | 296 922           | 283 469           |
| <b>Not 9 Ränteintäkter</b>                          |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank                | 1 129             | 9 134             |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen   | 16 471            | 66 759            |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                  | 2 340             | 862               |
| Övriga ränteintäkter                                | 508               | 618               |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | 20 449            | 77 373            |
| <b>Not 10 Räntekostnader</b>                        |                   |                   |
| Räntekostnader, fastighetslån                       | 2 184 172         | 2 259 949         |
| Övriga finansiella kostnader                        | 0                 | 995               |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | 2 184 172         | 2 260 944         |
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                    |                   |                   |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                           |                   |                   |
| Vid årets början                                    |                   |                   |
| Byggnader   | 62 837 104        | 62 837 104        |
| Mark  | 4 090 000         | 4 090 000         |
| Standardförbättringar                               | 407 500           | 407 500           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | 67 334 604        | 67 334 604        |
| Årets anskaffningar                                 |                   |                   |
| Standardförbättringar                               | 33 750            | 0                 |
| Markinventarier                                     | 49 500            | 0                 |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | 83 250            | 0                 |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                     | <b>67 417 854</b> | <b>67 334 604</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                   |                   |
| Vid årets början                                    |                   |                   |
| Byggnader   | -6 902 890        | -6 646 480        |
| Standardförbättringar                               | - 81 500          | - 61 125          |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
|   | -6 984 390        | -6 707 605        |
| Årets avskrivning byggnader                         | - 261 538         | - 256 410         |
| Årets avskrivning standardförbättringar             | - 23 750          | - 20 375          |
| Årets avskrivning markinventarier                   | - 4 950           | 0                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 274 628</b> | <b>-6 984 390</b> |

|  | 2009-12-31             | 2008-12-31             |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                | <b>60 143 226</b>      | <b>60 350 214</b>      |
| <i>Varav</i>   |                        |                        |
| Byggnader  | 55 672 676             | 55 934 214             |
| Mark   | 4 090 000              | 4 090 000              |
| Standardförbättringar                                      | 336 000                | 326 000                |
| Markinventarier  | 44 550                 | 0                      |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                     |                        |                        |
| bostäder   | 45 200 000             | 45 200 000             |
| lokaler  | 0                      | 0                      |
| Totalt taxeringsvärde                                      | 45 200 000             | 45 200 000             |
| <i>varav byggnader</i>                                     | <i>37 000 000</i>      | <i>37 000 000</i>      |
| <b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>                     |                        |                        |
| <b><i>Anskaffningsvärden</i></b>                           |                        |                        |
| Vid årets början   |                        |                        |
| Maskiner och inventarier                                   | 101 294                | 101 294                |
|  | 101 294                | 101 294                |
| <b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>                     | <b><i>101 294</i></b>  | <b><i>101 294</i></b>  |
| <b><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>       |                        |                        |
| Vid årets början   |                        |                        |
| Maskiner och inventarier                                   | - 61 190               | - 54 506               |
|  | - 61 190               | - 54 506               |
| Årets avskrivningar  |                        |                        |
| Maskiner   | - 6 684                | - 6 684                |
|  | - 6 684                | - 6 684                |
| <b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b> | <b><i>- 67 874</i></b> | <b><i>- 61 190</i></b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                | <b>33 420</b>          | <b>40 104</b>          |
| <i>Varav</i>   |                        |                        |
| Maskiner   | 33 420                 | 40 104                 |
| <b>Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav</b>             |                        |                        |
| Andelar intresseföreningen                                 | 30 000                 | 30 000                 |
|  | 30 000                 | 30 000                 |
| <b>Not 14 Skattefordringar</b>                             |                        |                        |
| Skattefordringar   | 0                      | 84 805                 |
| Skattekonto  | 3 500                  | 2 992                  |
|  | 3 500                  | 87 797                 |

2009-12-31 2008-12-31

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 24 193        | 16 139        |
| Upplupna ränteintäkter      | 496           | 4 838         |
| Förutbetalda räntekostnader | 7 336         | 0             |
|                             | <u>32 025</u> | <u>20 977</u> |

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 200 000 | 1 600 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 200 000   | 0,25  | 2010-01-04 |
| 90 dagar | 1 000 000 | 0,50  | 2010-03-04 |

**Not 17 Kassa och bank**

|                        |                  |                |
|------------------------|------------------|----------------|
| Handkassa              | 5 000            | 5 000          |
| Avräkning med Swedbank | 1 163 932        | 918 964        |
|                        | <u>1 168 932</u> | <u>923 964</u> |

**Not 18 Eget kapital**

|                                 | Bundet                                   | Bundet                     | Fritt           |
|---------------------------------|--|----------------------------|-----------------|
|                                 | <i>Insatser<br/>och uppl.<br/>avgift</i> | <i>Underhålls<br/>fond</i> | <i>Resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>         | <b>3 974 011</b>                         | <b>1 838 921</b>           | <b>179 619</b>  |
| Disposition enl årsstämmobeslut |  | 0                          | 0               |
| Förändring av underhållsfond    |  |                            | - 553 000       |
| Avsättning till underhållsfond  |  | 553 000                    |                 |
| Uttag ur underhållsfond         |  | 0                          |                 |
| Årets resultat                  |  |                            | 424 718         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>3 974 011</b>                         | <b>2 391 921</b>           | <b>51 337</b>   |

**Not 19 Fastighetslån**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån               | 55 173 037        | 55 949 229        |
| <b>Skuld vid årets slut</b> | <b>55 173 037</b> | <b>55 949 229</b> |

| Låneinstitut    | Ränta | Bundet till Ing. skuld | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|-----------------|-------|------------------------|---------|----------------|-------------------|
| NORDEA BANK SVE | 3,53  | 2009-11-18 320 000     |         | 320 000        | 0                 |
| NORDEA HYPOTEK  | 1,16  | Rörligt 15 347 919     |         | 114 060        | 15 233 859        |
| NORDEA HYPOTEK  | 3,55  | 2013-06-17 14 968 488  |         | 120 000        | 14 848 488        |
| NORDEA HYPOTEK  | 3,80  | 2013-09-18 10 233 764  |         | 180 000        | 10 053 764        |
| NORDEA HYPOTEK  | 5,10  | 2015-06-17 15 079 058  |         | 42 132         | 15 036 926        |
|                 |       | <b>55 949 229</b>      |         | <b>776 192</b> | <b>55 173 037</b> |

2009-12-31 2008-12-31

**Not 20 Övriga skulder, kortfristiga**

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Upplupna skatter | 2 070   | 1 612   |
| Avräkning HUS    | 1 900   | 3       |
| Avräkning LÅN    | 162 087 | 171 060 |
|                  | <hr/>   | <hr/>   |
|                  | 166 057 | 172 675 |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 2 070   | 1 743   |
| Upplupna räntekostnader                             | 196 210 | 240 340 |
| Upplupna elkostnader                                | 7 882   | 7 467   |
| Upplupna värmekostnader                             | 66 998  | 62 356  |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 12 500  | 12 000  |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 6 905   | 0       |
| Upplupna kostnader för snöröjning                   | 31 250  | 0       |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0       | 7 000   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 481 619 | 481 754 |
|   | <hr/>   | <hr/>   |
|   | 805 434 | 812 660 |

Malmö 2010-02-10

Carl-Gustaf Ohlson

Peter Nilsson

Cecilia Fors

Henrik Hansen

Claes Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/2 - 2010

KPMG AB  
Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

Bruno Andersson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Helikoptern

Org nr 716439-5811

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Helikoptern för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2010-02-17

KPMG AB



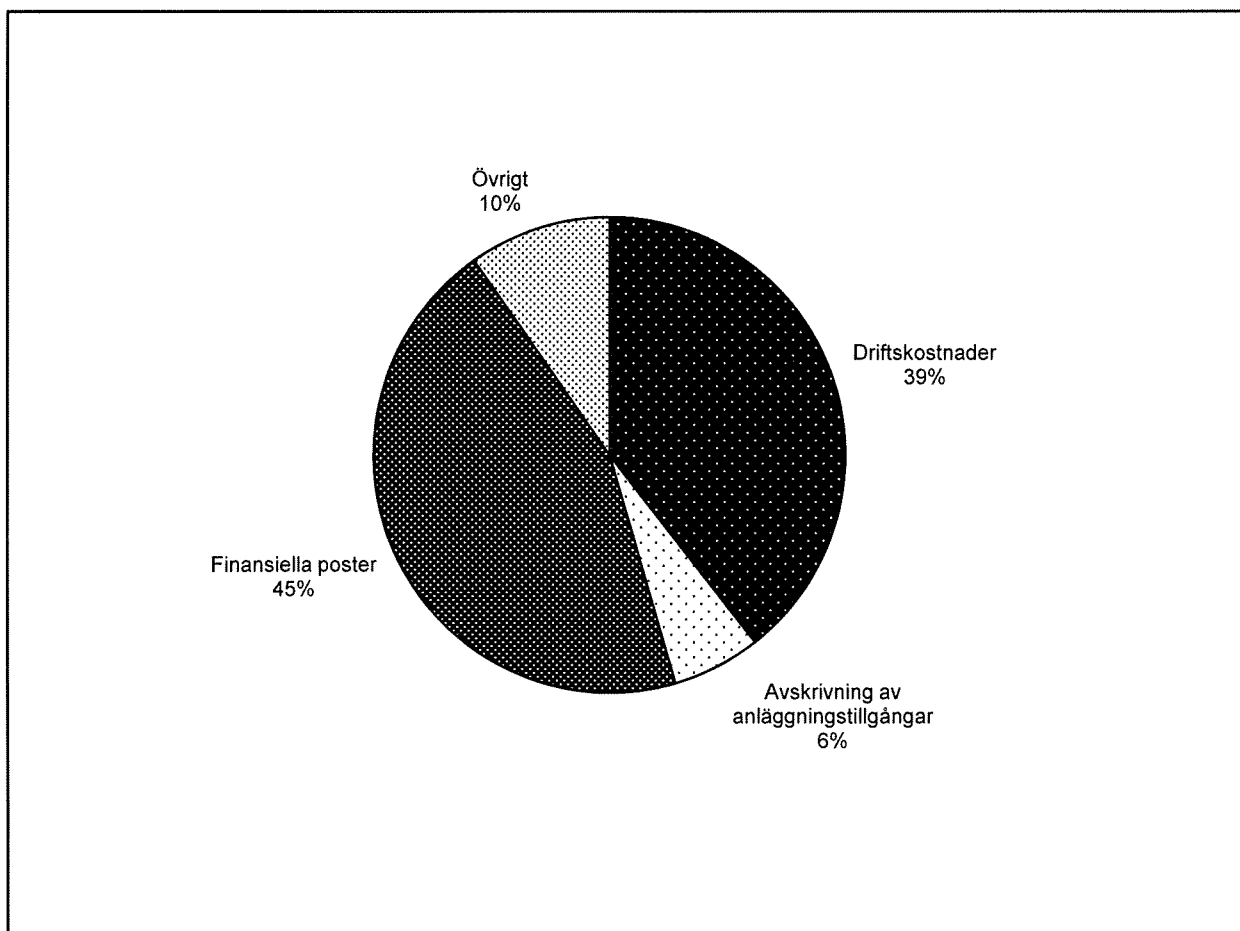
Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor



Bruno Andersson  
Föreningsrevisor

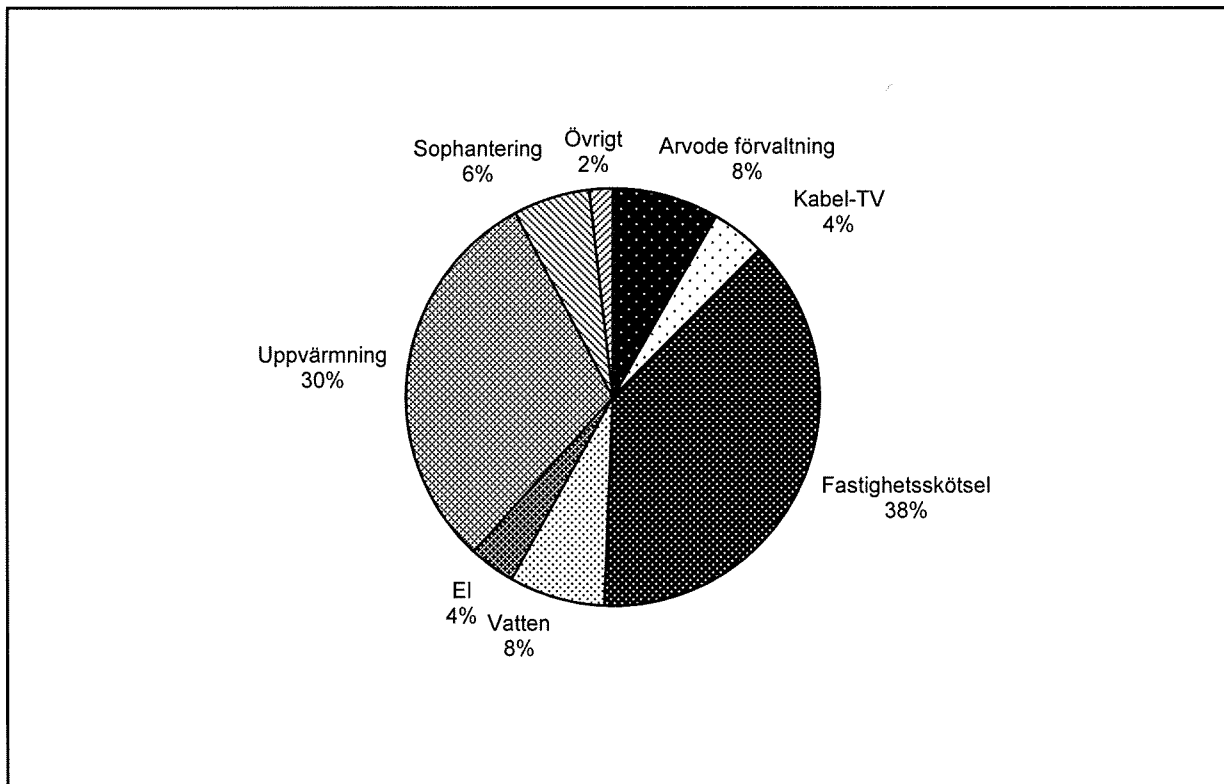
## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2009             | 2008             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 185 413          | 134 724          |
| Planerat underhåll                   | 0                | 233 699          |
| Fastighetsavgift/skatt               | 76 320           | 47 220           |
| Driftskostnader                      | 1 924 076        | 1 814 470        |
| Övriga kostnader                     | 86 253           | 81 481           |
| Personalkostnader                    | 142 587          | 121 997          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 296 922          | 283 469          |
| Finansiella poster                   | 2 184 172        | 2 260 944        |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>4 895 743</b> | <b>4 978 004</b> |



**Driftskostnadsfördelning**

|                                   | 2009             | 2008             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring              | 25 608           | 23 064           |
| Arvode förvaltning                | 156 365          | 148 431          |
| Kabel-TV                          | 78 536           | 62 206           |
| IT-kostnader                      | 3 975            | 3 975            |
| Fastighetsskötsel                 | 717 765          | 702 132          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 24 400         | - 16 100         |
| Snöröjning                        | 31 250           | 28 125           |
| Förbrukningsmateriel              | 41 845           | 38 296           |
| Vatten                            | 140 628          | 135 439          |
| EI                                | 67 821           | 71 710           |
| Uppvärmning                       | 571 955          | 509 596          |
| Sophantering                      | 112 728          | 107 596          |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>1 924 076</b> | <b>1 814 470</b> |





Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

|  | 2009     | 2008     |
|--|----------|----------|
|  | 5391     | 5391     |
|  | Kr / kvm | Kr / kvm |

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkring              | 5          | 4          |
| Arvode förvaltning                | 29         | 28         |
| Kabel-TV                          | 15         | 12         |
| IT-kostnader                      | 1          | 1          |
| Fastighetsskötsel                 | 133        | 130        |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -5         | -3         |
| Snöröjning                        | 6          | 5          |
| Förbrukningsmateriel              | 8          | 7          |
| Vatten                            | 26         | 25         |
| El                                | 13         | 13         |
| Uppvärmning                       | 106        | 95         |
| Sophantering                      | 21         | 20         |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>357</b> | <b>337</b> |