

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggens Bostadsrättsförening

HELIKOPTERN

2002

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 årsredovisning
- i) Framläggande av revisoreernas 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

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 2002-01-01 -- 2002-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Styrelser och revisorer**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Strand	Ordf	2004	Föreningen
Nils Jarl	Viceordf.	2003	"-
Jonas Kleverskär	Sekr.	2004	"-
Bo Johannesson	Vicesekr.	2003	"-
Tore Nilsson		2003	Riksbyggen

Suppleanter

		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Lars-Inge Gleborn		2003	Föreningen
Gudmar Persson		2003	"-
Claes-Uno Carlsson		2003	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG		2003	Föreningen
Carl Gustaf Ohlson		2003	"-

Revisorssuppleant

		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Gunnel Svensson		2003	Föreningen

Siffergranskning har utförts av KPMG .

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-03-25.

Valberedningen har bestått av Gun- Britt Gidlöf och Carl Gustaf Olsson.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning

Fastigheter

Föreningen äger kv Helikoptern 2 med därpå uppförd bostadsbebyggelse, med följande fördelning

Lägenhetstyp	Ly kvm	Ant.lgh	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lokalyta	Ant. lok
Antal	5 391	60	29	20	10	1	615	1

Fastigheten är taxerad till ett basvärde av totalt 21.756.000 kr enligt följande uppdelning.

	Mark	Byggnader
Bostäder	2 358 000	17 400 000
Lokaler	192 000	1 806 000

Omräkningstalet för bostäder är för 2002 fastställt till 1,36 samt för lokaler till 1,31. Värdeåret är fastställt till 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Ekonomi

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 3 % from 2002-07-01.

Bränsleavgiften har varit oförändrad.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 2002 är:

Årsavgift kr 735,92 per m² ly / år .
Bränsleavgift 59,60 per m² ly / år .

Ekonomiska nyckeltal

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Balanslikviditet	301%	363%
Soliditet	9%	9%
Reserv för underhåll	836 440	771 888
Reserv för underhåll/kvm ly	155	143
Lån per kvm ly	10 612	10 799

Underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 300 000 kr. Uttaget ur fonden har uppgått till 235 448 kr.

RESULTATDISPOSITION

Beträffande årets förlust på 14 483 och tidigare års resultat på kr 921 458, tillsammans kr 906 974, föreslår styrelsen att detta disponeras enligt följande:

906 974 kr balanseras i ny räkning.

M/

Styrelsens årsredovisning för 2002

Genomförda åtgärder under 2002

Föreningens storsatsning med att rätta till den ojämna värmefördelningen mellan ovan och undervåningarna är påbörjad under hösten, vilket har inneburit en viss förbättring, men förändringen är ännu inte alls tillfredställande.

Detta gör att arbetet fortgår under våren -03. Vi förutsätter, att problemen som funnits sedan föreningens bildande då äntligen blir lösta.

Styrelsen blev tvungen att justera hyran på grund av dramatiska höjningar av fjärrvärme, vatten o avlopp samt rådande ränteläge.

Under hösten påbörjades arbetet med att få in anbud på yttre måleriarbeten. Detta arbete avslutades strax före julen.

Gången in till samlingslokalen har flyttats p g a upprepad skadegörelse på de boendes bilar.

Styrelsen är mycket glad över att inga lägenheter stått tomma under året, och att priserna stigit avsevärt.

En välkänd profil, Tore Nilsson har slutat inom Riksbyggen och tillträtt ny tjänst på annan ort.

Vi är tacksamma för det gedigna arbete han lagt ner på Helikoptern och önskar honom lycka till i framtiden.

Han har efterträts av Mats Thomasson som kommer att ta hand om reparationerna efter Tore och Ambrose Kajjimu fortsätter med skötseln av våra grönområden som tidigare.

Planerade åtgärder under 2003

Styrelsen räknar med att problemen med värmen äntligen kommer att kunna avslutas under våren med ett fullgott resultat

Målningsarbetet som kommer att påbörjas på eftersommaren omfattar allt utvändigt träarbete inkl. carportar.

Styrelsen Brf Helikoptern

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror			
Årsavgifter, bostäder		3 909 216	3 851 444
Årsavgift lokaler		579 985	571 414
Bränsleavgift		358 176	358 176
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond		-	-
		<u>4 847 376</u>	<u>4 781 034</u>
Övriga förvaltningsintäkter			
Övrigt	1	22 768	6 939
		<u>22 768</u>	<u>6 939</u>
Summa intäkter		<u>4 870 145</u>	<u>4 787 973</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll			
Avsättning till reparationsfonden		- 300 000	- 300 000
Avgår: uttag ur reparationsfonden		- 235 448	- 233 771
Nedlagda underhållskostnader		235 448	233 771
		<u>- 300 000</u>	<u>- 300 000</u>
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt		- 92 958	- 85 017
		<u>- 92 958</u>	<u>- 85 017</u>
Driftkostnader			
Fastighetsförsäkring		- 20 491	- 10 135
Förvaltning		- 127 565	- 122 080
Kabel-TV		- 52 362	- 41 086
Styrelsearvode och övriga ersättningar		- 42 848	- 43 158
Revisionsarvode		- 13 540	- 9 990
Sociala avgifter		- 11 069	- 8 912
Utbildning		-	- 500
Telefon		- 2 712	-
Årsavgiftsförlust		- 686	- 66 008
Föreningsavgifter		- 1 620	- 1 620
Övriga kostnader		- 11 519	- 6 476
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel		- 180 090	- 171 926
Förbrukningsmaterial		- 3 489	- 1 443
Serviceavtal o köpta tjänster		- 29 756	- 8 212
Vatten		- 120 787	- 117 949
El		- 34 820	- 38 731
Uppvärmning		- 500 512	- 510 214
Snöjour		- 19 253	- 5 423
Sophantering		- 66 794	- 65 935
		<u>-1 239 913</u>	<u>-1 229 797</u>

Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader		- 189 738	- 177 999
Inventarier	Bil	- 2 080	- 875
		- 191 818	- 178 874

Rörelseresultat

		3 045 456	2 994 285
--	--	------------------	------------------

Resultat från finansiella poster**Ränteintäkter**

Ränteintäkter avr. med RB (FSB)		10 565	8 932
Ränteintäkter spec. utlån till RB		62 982	61 521
Övriga ränteintäkter		7 130	-
Utdelning		1 800	1 800
		82 477	72 253

Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån		-3 142 216	-3 048 869
Övrigt		- 200	- 200
		-3 142 416	-3 049 069

Resultat efter finansiella poster

		- 14 483	17 469
--	--	-----------------	---------------

Resultat före skatt

		- 14 483	17 469
--	--	-----------------	---------------

Inkomstskatt

		-	-
--	--	---	---

Årets resultat

		- 14 483	17 469
--	--	-----------------	---------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Byggnader		62 837 104	62 837 104
Ack avskrivning byggnader		-5 437 903	-5 248 165
		<u>57 399 201</u>	<u>57 588 939</u>
Mark		4 090 000	4 090 000
		<u>4 090 000</u>	<u>4 090 000</u>
		<u>61 489 201</u>	<u>61 678 939</u>
Inventarier			
Inventarier		72 729	66 706
Ackumulerad avskrivning		- 65 286	- 63 206
		<u>7 443</u>	<u>3 500</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		30 000	30 000
		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
		<u>61 526 644</u>	<u>61 712 439</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	686
Skattefordringar		8 127	-
Övriga fordringar		-	6 000
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	2	29 750	34 161
		<u>37 877</u>	<u>40 847</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen		2 000 000	2 500 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
Kassa och bank		53 577	457 046
		<u>2 091 454</u>	<u>2 997 893</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 091 454</u>	<u>2 997 893</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 618 098</u>	<u>64 710 332</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		3 974 011	3 974 011
		<u>3 974 011</u>	<u>3 974 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		921 457	903 989
Årets resultat		- 14 483	17 469
		<u>906 974</u>	<u>921 458</u>
Summa eget kapital		4 880 985	4 895 469
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	4	836 440	771 888
		<u>836 440</u>	<u>771 888</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	Bil	57 206 762	58 216 500
		<u>57 206 762</u>	<u>58 216 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 035	119 732
Skatteskulder		93 335	215 735
Årsavgift- och hyresskuld		125 174	148 334
Medlemmarnas reparationsfond		23 781	34 337
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	5	323 586	308 338
		<u>693 911</u>	<u>826 476</u>
Summa skulder		58 737 113	59 814 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 618 098	64 710 332
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		65 686 000	65 686 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Den EU-anpassade årsredovisningslagen tillämpas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar 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

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Årets amortering å fastighetslån

Inventarier

5 år

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

	2002-12-31	2001-12-31
Ersättningar från krav och inkasso	2 676	4 186
Återbet OVK-avgift	16 120	—
Övriga intäkter samt ers. från medl	3 906	2 704
Öresutjämning	67	49
	<u>22 768</u>	<u>6 939</u>

Not 2 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2002-12-31	2001-12-31
Ränta	2 139	2 430
Snöjour	14 236	13 558
Rb, C-avtal o rev. underhållsplan	—	13 474
EI	—	4 699
SOL	13 375	—
	<u>29 750</u>	<u>34 161</u>

Not 3 Eget kapital

	<i>Grund- och uppl. avgift</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början		903 989	17 469
Disp. enl föreningsstämmobeslut	3 974 011	17 469	- 17 469
Övriga avsättningar fg år	—	—	—
Årets resultat	—	—	- 14 483
Vid årets slut	<u>3 974 011</u>	<u>921 458</u>	<u>- 14 483</u>

Not 4 Avsättningar

	2002-12-31	2001-12-31
Föreningens reparationsfond	771 888	705 659
Avsatt under året	300 000	300 000
Överfört enligt stämmobeslut	—	—
Uttag under året	- 235 448	- 233 771
	<u>836 440</u>	<u>771 888</u>

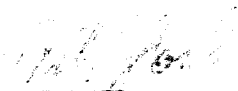
Not 5 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

	2002-12-31	2001-12-31
Upplupna räntor	310 421	298 348
Styrelsearvoden	—	—
Revisionsarvoden	13 165	9 990
	<u>323 586</u>	<u>308 338</u>

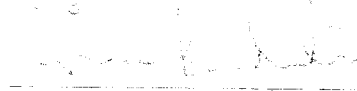
Malmö 2003-01-30



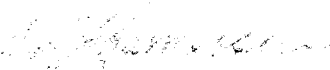
Mikael Strand



Nils Järl



Jonas Kleverskär



Bo Johannesson



Claes-Uno Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 6/2 2003.



KPMG



Carl Gustaf Olsson

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Lånespecifikation

Låneinstitut	Ränta i %	Räntesats bunden till	Årets amortering	Utg.skuld 2002-12-31
SBAB	5,65	2003-10-15	42 130	15 323 583
SBAB	5,29	2003-02-25	83 492	10 225 295
SBAB	5,52	2003-05-07	14 058	15 428 942
SBAB	5,82	2005-08-22	14 058	15 428 942
Rb	0,00	2003-01-01	856 000	800 000
Summa			1 009 738	57 206 762

Inventarieförteckning

Typ av inventarie	Ansk.värde	Årets avskrivn.	Bokf.värde 2002-12-31
1993 Bord och stolar	40 145	0	0
1993 Skåp	6 681	0	0
1993 Div. köksredskap o porslin	2 311	0	0
1996 Dator med skrivare	13 194	0	0
2001 Kopiator	4 375	875	2 625
2002 Bord 12 st	6 023	1 205	4 818
	72 729	2 080	7 443

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Helikoptern

Org nr 716439-5811


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Helikoptern för räkenskapsåret 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Malmö 2003-02-06


KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Carl Gustaf Ohlson

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

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.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen 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 ej motsvarats av utbetalningar under året t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader.

En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan av balansräkning (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 (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader.

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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl föreningens rep fond i förhållande till skulder och eget kapital. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.

Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL I DE FALL DEN FINNS

Denna fond är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavarna 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.

AVSKRIVNING

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN

Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till det löpande underhållet och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG

Detta är en separat avgift 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.

RÄNTEBIDRAG

Detta är ett årligt bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.