

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggens Bostadsrättsförening

HELIKOPTERN

2001

DAGORDNING VID

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämмоsekreterare
- 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 revisoremas 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 revisor~~er~~ 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

ARSREDOVISNING

Org.nr 716439-5811

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 2001-01-01 --- 2001-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t o m stämme</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Strand	Ordf	2002	Föreningen
Nils Jarl	Viceordf.	2003	"_
Lars- Inge Gleborn	Sekr.	2002	"_
Anita Månsson	Vicesekr.	2003	"_
Jan Tornheim		2002	Riksbyggen

Suppleanter

		<u>Vald t o m stämme</u>	<u>Utsedd av</u>
Roger Westin		2002	Föreningen
Bo Johannesson		2003	"_
Tore Nilsson		2002	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

		<u>Vald t o m stämme</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG		2002	Föreningen
Carl Gustaf Ohlson		2002	"_

Revisorssuppleant

		<u>Vald t o m stämme</u>	<u>Utsedd av</u>
Said Romerius.		2002	Föreningen

Siffergranskning har utförts av KPMG .

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2001-03-26.

Valberedningen har bestått av Åsa Blomgren och Jonas Kleverskär.

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 2001 fastställt till 1,24 samt för lokaler till 1,19
Värdeåret är fastställt till 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Ekonomi

Avgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 2001 är:

Årsavgift kr	714,42 per m ² ly / år .
Bränsleavgift	59,64 per m ² ly / år .

Ekonomiska nyckeltal

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Balanslikviditet	356%	373%
Soliditet	9%	9%
Reserv för underhåll	747 402	705 659
Reserv för underhåll/kvm ly	139	131
Lån per kvm ly	10 799	10 832
Erhållna räntebidrag/ räntestc i förhållande till tot intäkter	0%	0%

Underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 300 000 kr. Uttaget ur fonden har uppgått till 258 257kr.

RESULTATDISPOSITION

Beträffande årets resultat på kr 17 469 och tidigare års resultat på kr 903 989, tillsammans kr 921 458, föreslår styrelsen att detta disponeras enligt följande:

921 458 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens årsredovisning för år 2001

Genomförda åtgärder under år 2001

Det återkommande problemet med våra ytterdörrar har åtgärdats, de dörrar som inte klarade besiktningen har blivit utbytta enligt tillverkarens garanti.

Vid slutbesiktning av dörrarna påvisades inga fel.

Lekplatsen klarade inte gällande EU-normer vilket innebar att vi fick bygga om den.

Vissa lekredskap behövdes flyttas och andra var vi tvungna att ta bort.

Efter anbudsförfarande gick uppdraget till Mark o Miljö.

Under året har våra grönområden setts över och nya träd och buskar har blivit planterade.

Vi har även lagt nya stenplattor där behov fanns, bland annat runt flaggstången och samlingslokal.

Vår förvaltare Jan Tornheim valde att gå i pension strax före jul.

Ny förvaltare blev Claes-Uno Carlsson.

Under 2001 har föreningen inte haft några tomma lägenheter.

Eftersom att Brf Helikoptern's budget ser bra ut tog styrelsen beslut att inte höja hyrorna för år 2002 under förutsättning att inga större ekonomiska förändringar inträffar.

Planerade åtgärder under 2002

Under våren 2002 kommer en omfattande genomgång av fjärrvärmens att ske under ledning av Riksbyggen Energi.

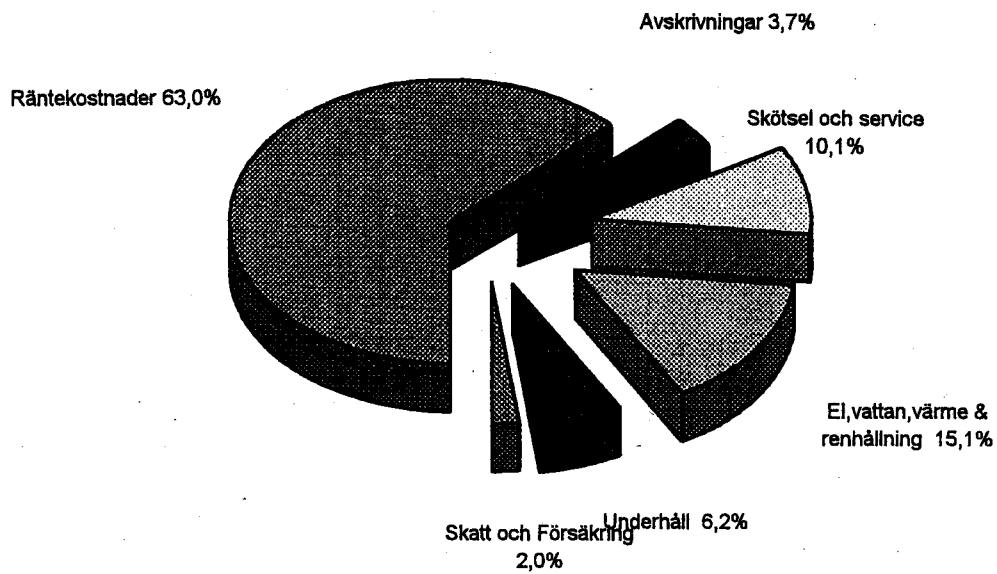
Som ni alla vet har värmen varit ett återkommande problem under många år.

Styrelsen förhoppning är att detta skall resultera i att alla lägenheter skall få en jämnare värme.

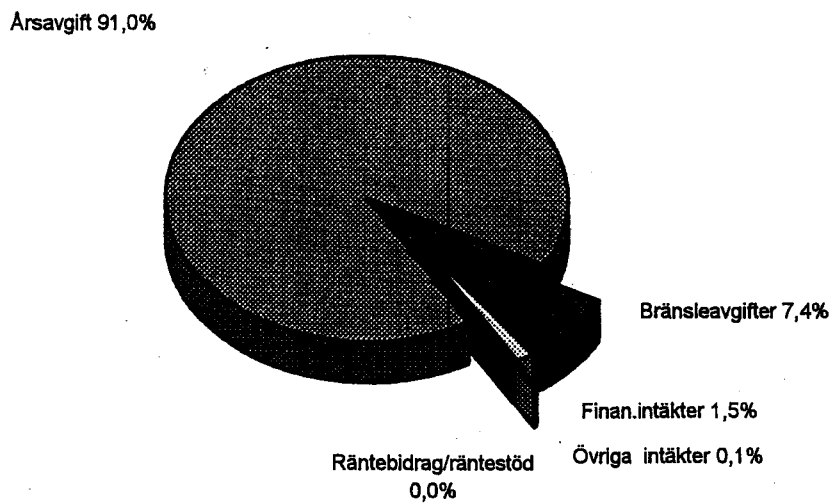
Pergolan som står vid gångbanan mot lekplatsen kommer att tas ner under våren, detta på grund av att virket är murket.

Styrelsen Brf Helikoptern

Kostnadsfördelning



Intäktsfördelning



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2001-01-01 2001-12-31	2000-01-01 2000-12-31
Rörelsens intäkter			
<u>Årsavgifter och hyror</u>			
Årsavgifter, bostäder		3 851 444	3 851 444
Årsavgift lokaler		571 414	571 414
Bränsleavgift		358 176	358 176
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond		-	-
		<u>4 781 034</u>	<u>4 781 034</u>
<u>Övriga förvaltningsintäkter</u>			
Övrigt	1	6 939	29 531
		<u>6 939</u>	<u>29 531</u>
		<u>4 787 973</u>	<u>4 810 565</u>
Summa intäkter			
Rörelsens kostnader			
<u>Reparationer och underhåll</u>			
Avsättning till reparationsfonden		- 300 000	- 270 000
Avgår: uttag ur reparationsfonden		- 233 771	- 223 650
Nedlagda underhållskostnader		233 771	223 650
		<u>- 300 000</u>	<u>- 270 000</u>
<u>Fastighetsskatt</u>			
Fastighetsskatt		- 85 017	- 137 718
		<u>- 85 017</u>	<u>- 137 718</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsförsäkring		- 10 135	- 9 745
Förvaltning		- 122 080	- 118 456
Kabel-TV		- 41 086	- 40 590
Styrelsearvode och övriga ersättningar		- 43 158	- 22 447
Revisionsarvode		- 9 990	- 9 990
Sociala avgifter		- 8 912	- 6 471
Utbildning		- 500	-
Köpta tjänster		- 5 059	- 16 602
Årsavgiftsförlust		- 66 008	-
Föreningsavgifter		- 1 620	- 1 620
Övriga kostnader		- 6 476	- 23 955
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel		- 171 926	- 167 200
Entreprenadkostnad städning		-	- 4 000
Förbrukningsmaterial		- 1 443	- 1 481
Serviceavtal		- 3 153	- 2 976
Vatten		- 117 949	- 115 168
El		- 38 731	- 38 602
Uppvärmning		- 510 214	- 461 063
Snöjour		- 5 423	-
Sopphantering		- 65 935	- 49 836
		<u>-1 229 797</u>	<u>-1 090 201</u>

Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader		- 177 999	- 167 156
Inventarier	Bil	- 875	- 2 638
		<u>- 178 874</u>	<u>- 169 794</u>
Rörelseresultat		2 994 285	3 142 851

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter

Ränteintäkter avr. med RB (FSB)		8 932	13 921
Ränteintäkter spec. utlån till RB		61 521	41 222
Utdelning		1 800	1 800
		<u>72 253</u>	<u>56 943</u>

Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån		-3 048 869	-3 067 074
Övrigt		- 200	- 200
		<u>-3 049 069</u>	<u>-3 067 274</u>

Resultat efter finansiella poster

		17 469	132 520
--	--	---------------	----------------

Resultat före skatt

		17 469	132 520
--	--	---------------	----------------

Inkomstskatt

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

Årets resultat

		17 469	132 520
--	--	---------------	----------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Byggnader		62 837 104	62 837 104
Ack avskrivning byggnader		-5 248 165	-5 070 166
		<u>57 588 939</u>	<u>57 766 938</u>
Mark		4 090 000	4 090 000
		<u>4 090 000</u>	<u>4 090 000</u>
		<u>61 678 939</u>	<u>61 856 938</u>
Inventarier			
Inventarier		66 706	62 331
Ackumulerad avskrivning		- 63 206	- 62 331
		<u>3 500</u>	<u>-</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		30 000	30 000
		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
		<u>61 712 439</u>	<u>61 886 938</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		686	66 681
Skattefordringar		-	7 000
Övriga fordringar		6 000	-
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	2	34 161	36 355
		<u>40 847</u>	<u>110 036</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen		2 500 000	2 200 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 200 000</u>
Kassa och bank		457 046	578 438
		<u>2 997 893</u>	<u>2 888 474</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 997 893</u>	<u>2 888 474</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 710 332</u>	<u>64 775 412</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2001-12-31	2000-12-31
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		903 989	771 469
Årets resultat		17 469	132 520
		<u>921 458</u>	<u>903 989</u>
Summa eget kapital		4 895 469	4 878 000
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	4	771 888	705 659
		<u>771 888</u>	<u>705 659</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	Bil	58 216 500	58 394 499
		<u>58 216 500</u>	<u>58 394 499</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 732	141 458
Skatteskulder		215 735	137 718
Årsavgift- och hyresskuld		148 334	113 166
Medlemmarnas reparationsfond		34 337	67 548
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	5	308 338	337 365
		<u>826 476</u>	<u>797 255</u>
Summa skulder		59 814 863	59 897 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 710 332	64 775 412
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 nya 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

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

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Årets amortering å fastighetslån

Inventarier

5 år

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

2001-12-31

2000-12-31

Ersättningar från krav och inkasso	4 186	7 767
Återförd avsättning till Medl. Repfond	–	5 000
Skattereduktion	–	7 000
Övriga intäkter samt ers. från medl.	2 704	9 720
Öresutjämning	49	44
	<u>6 939</u>	<u>29 531</u>

Not 2 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Ränta	2 430	4 034
Snöjour	13 558	—
Styrelsearvode	—	18 300
Sociala avgifter	—	3 500
Rb, C-avtal o rev. underhållsplan	13 474	262
EI	4 699	—
SOL	—	10 259
	<u>34 161</u>	<u>36 355</u>

Fordran styrelsearvode på 18 300 kr består av för mycket utbetalt arvode för 1999.

Not 3 Eget kapital

	<i>Grund- och uppl. avgift</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början		771 469	132 520
Disp. enl föreningsstämmobeslut	3 974 011	132 520	- 132 520
Övriga avsättningar fg år	—	—	—
Årets resultat	—	—	17 469
Vid årets slut	<u>3 974 011</u>	<u>903 989</u>	<u>17 469</u>

Not 4 Avsättningar

	2001-12-31	2000-12-31
Föreningens reparationsfond	705 659	659 309
Avsatt under året	300 000	270 000
Överfört enligt stämmobeslut	—	—
Uttag under året	<u>- 233 771</u>	<u>- 223 650</u>
	<u>771 888</u>	<u>705 659</u>

Not 5 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Upplupna räntor	298 348	297 175
Styrelsearvoden	—	18 300
Revisionsarvoden	9 990	9 990
Sociala avgifter	—	5 200
Renhållning	—	6 700
	<u>308 338</u>	<u>337 365</u>

Malmö 2001-02-28

Mikael Strand

Nils Jarl

Lars-Inge Gleborn

Anita Månsson

Tore Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 6 / 3 2002.

KPMG

Carl Gustaf Olsson

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helikoptern

Org nr 716439-5811

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Helikoptern för år 2001. 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, årsredovisningslagen 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2002-03-06

KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Carl Gustaf Ohlson
Föreningsvald revisor

Lånespecifikation

Låneinstitut	Ränta i %	Räntesats bunden till	Arets amortering	Utg.skuld 2001-12-31
SBAB	5,65	2003-10-15	38 914	15 365 713
SBAB	5,05	2002-02-25	77 123	10 308 787
SBAB	4,82	2002-05-07	12 981	15 443 000
SBAB	5,82	2005-08-22	12 981	15 443 000
Rb	0,00	2003-01-01	36 000	1 656 000
Summa			177 999	58 216 500

Inventarieförteckning

Typ av inventarie	Ansk.värde	Arets avskrivn.	Bokf.värde 2001-12-31
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	3 500
	66 706	875	3 500

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 motsvaras 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 driftskostnader. 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.