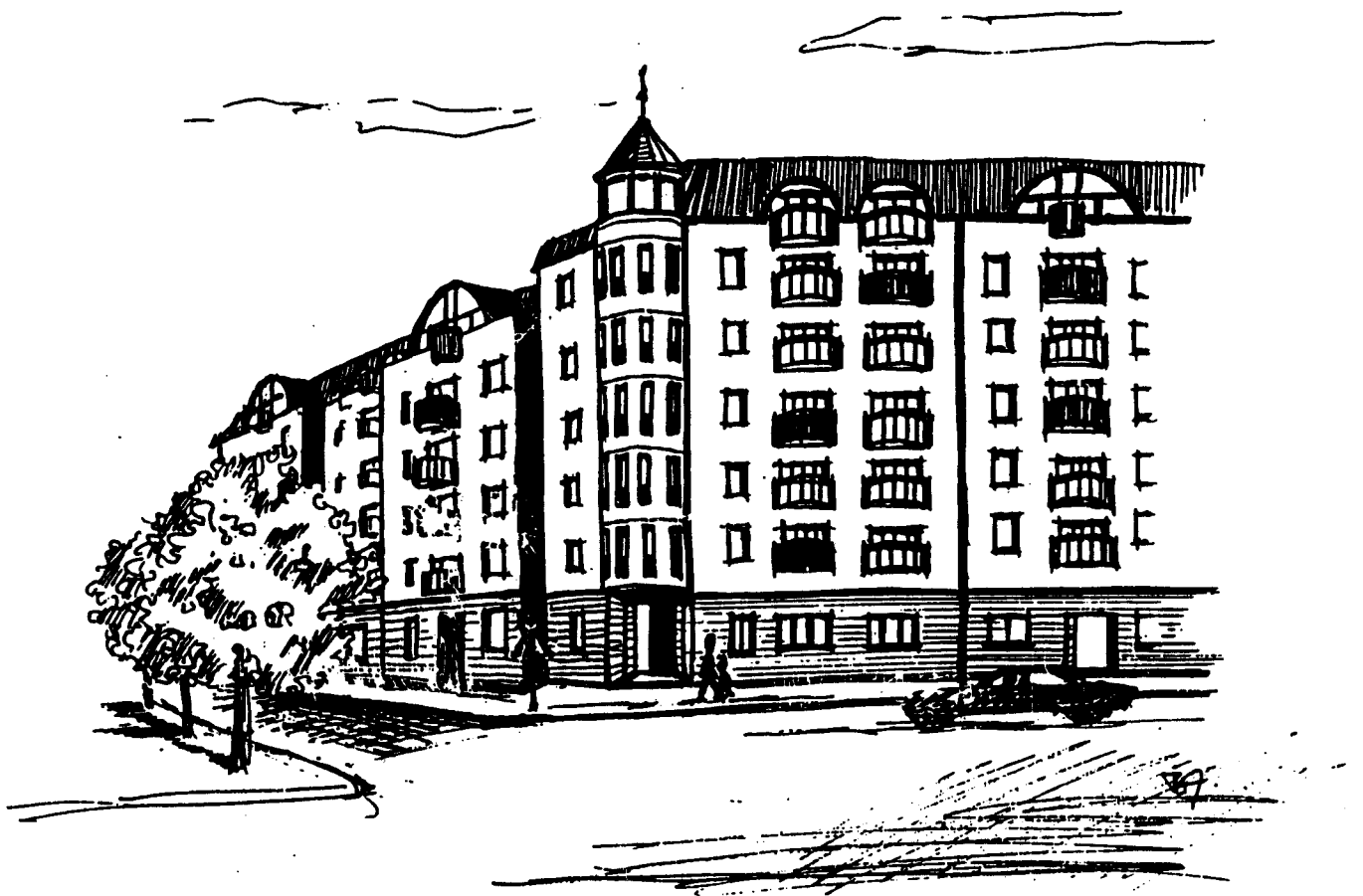


ÅRSREDOVISNING

1998



**Riksbyggens Brf
Helikoptern**

DAGORDNING VID

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Val av ordförande för stämman
- b) Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) Styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt §23
- f) Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- k) Fråga om stämman skall välja ordförande enligt §16 st 2
- l) Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- m) Fråga om arvoden
- n) I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisorer och suppleanter
- p) Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 1998-01-01 --- 1998-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Styrelser och revisorer**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Rickard Högberg	Ordf	2000	Föreningen
Nils Jarl	Viceordf.	1999	"-
Marie Mårtensson	Sekr.	2000	"-
Anita Månsson	Vicesekr.	1999	"-
Jan-Erik Johansson		1999	Riksbyggen

<u>Suppleanter</u>		<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Ulf Baun		1999	Föreningen
Peter Karlsson	Studieomb.	1999	"-
Yvonne Nordén		1999	Riksbyggen

<u>Ordinarie revisorer</u>		<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG		1999	Föreningen
Tommy Norvell		1999	"-

<u>Revisorssuppleant</u>		<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Strand		1999	Föreningen

Siffergranskning har utförts av KPMG .

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 1998-04-28.

Valberedningen har bestått av Agnes Löve, Charlotte Hellström samt Helen Petersson med Agnes Löve som sammankallande.

Fritidskommittén har bestått av Lotta Brandt, Anette Nielsen samt Helen Ståhlberg.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning. Följande arvoden/ersättningar har utbetalats under året.

<u>Förtroendevalda / anställda</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Styrelsearvode	18.299	18.250
Ovriga ersättningar	0	7.568
Sociala avgifter	<u>4.172</u>	<u>7.062</u>
Summa	22.471	32.880

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 42.181.000 kr enligt följande uppdelning.

	Mark	Byggnader
Bostäder	1.684.000	38.000.000
Lokaler	192.000	2.305.000

Omräkningstalet för bostäder är för 1998 fastställt till 0,85 samt för lokaler till 0,87.

Värdeåret är fastställt till 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Ekonomi

Arsavgiften har varit oförändrad under 1998.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 1998 har varit:

Arsavgift kr	752,09	per m ² ly / år .
Bränsleavgift	59,64	per m ² ly / år .

Ekonomiska nyckeltal

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Balanslikviditet	1297%	1158%
Soliditet	7%	7%
Reserv för underhåll	632.301	427.826
Erhållna räntebidrag/ räntestöd i förhållande till tot intäkter	16%	32%

Underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 270.000 kr. Den verkliga kostnaden har uppgått till 65.525 kr.

Behållningen i reparationsfonden uppgår till 632.301 kr . Detta motsvarar 117,29 kr/kvm. Bland de större posterna märks:

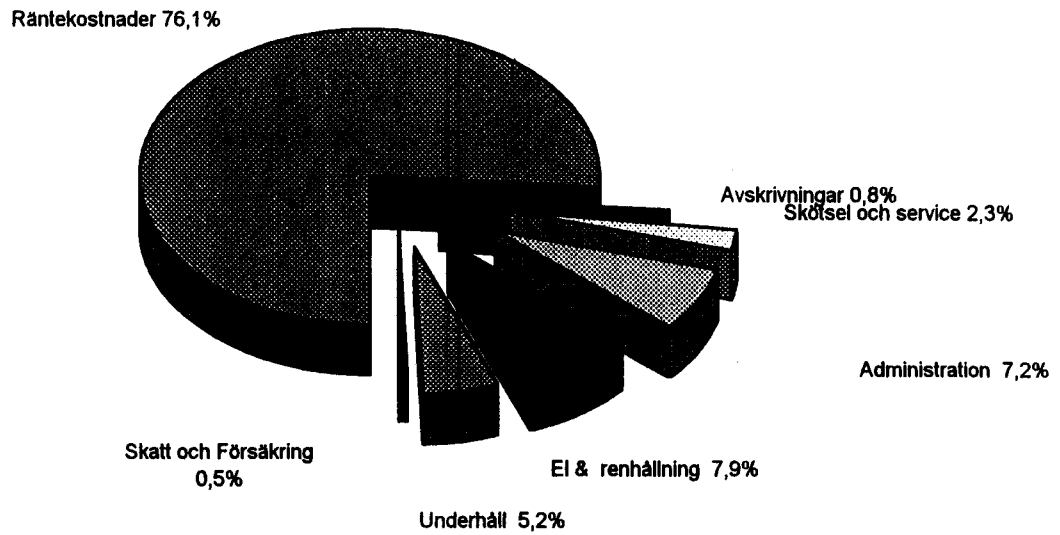
Yttre miljö	15.094
Rep o inst. av el	8.860
Stuprör	1.394
Asfaltrep.	1.638
Ventilation o fläkt	2.258
Värmecentral	2.488
VVS	1.418
Låsar inkl material	5.582

RESULTATDISPOSITION

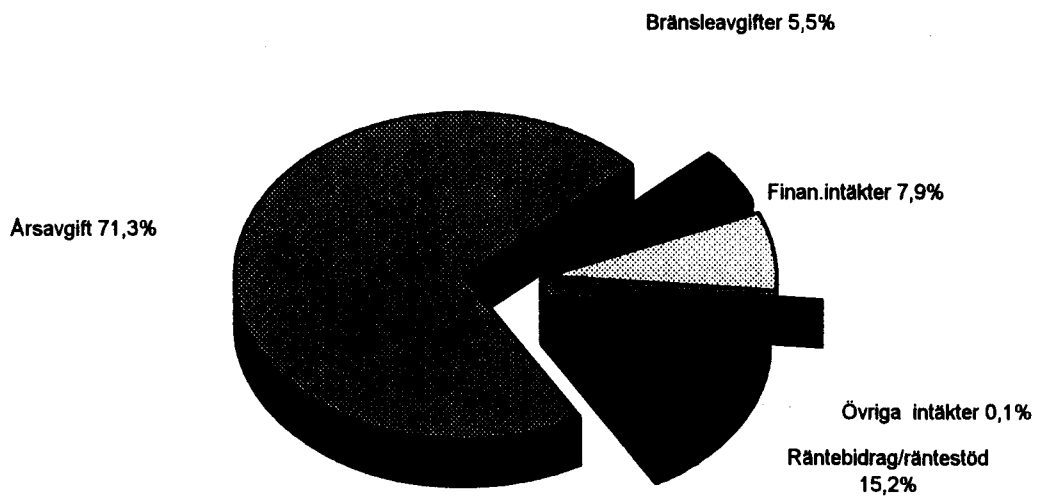
- Beträffande årets förlust på kr 52.909 och tidigare års resultat på kr 652.917, tillsammans kr 600.009, föreslår styrelsen att detta disponeras enligt följande:

600.009 kr balanseras i ny räkning.

Kostnadsfördelning



Intäktsfördelning



RIKSBYGGENS BRF Helikoptern

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 1998

		1998	1997
RÖRELSENS INTÄKTER	Not		
Arsavgifter		4.054.144	4.054.144
Arsavgiftsbortfall		-142.196	-14.169
Arsavgift lokaler		601.488	601.488
Bränsleavgifter		358.176	358.176
Ovriga intäkter	1	28.370	11.004
SUMMA INTÄKTER		4.899.982	5.010.643
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kapitalkostnader			
Räntor på fastighetslån		5.014.299	5.523.336
Räntebidrag		-991.184	-2.573.242
Summa räntekostnader		4.023.115	2.950.094
Planenliga avskrivningar:			
Avskrivning inventarier	2	3.101	12.466
Avskrivning fastigheter	3	49.160	1.256.704
Summa planenliga avskrivningar		52.261	1.269.170
Summa kapitalkostnader		4.075.376	4.219.264
Fondavsättningar			
Avsatt till medl. rep.fond		75.007	75.014
Avsatt till för. rep.fond		270.000	150.000
Summa fondavsättningar		345.007	225.014

Driftskostnader

Fastighetsskatt	21.720	21.470
Fastighetsförsäkringar	14.110	24.111
Styrelsearvoden o övriga ersättningar	22.471	32.880
Revisionsarvoden	11.044	9.490
Utbildning	0	2.750
Nedskrivning av avgift för bostadsrätt	115.408	0
Förvaltningsarvoden	115.260	112.460
Köpta tjänster	4.536	5.628
Kabel-TV	40.532	40.164
Föreningsavgifter	1.620	1.320
Förbrukningsmaterial	6.377	2.378
Städning	6.250	0
Fastighetsskötsel entreprenör	142.250	138.796
Värmekontroll	2.895	2.824
Förbrukningsavgifter vatten	121.402	114.758
Förbrukningsavgifter el	31.095	41.874
Fjärrvärme	302.773	414.753
Renhållning	62.966	61.159
Snöröjning	0	0
Ovriga kostnader	24.644	7.097

Summa driftskostnader

1.047.353 1.033.912

SUMMA KOSTNADER

5.467.736 5.478.190

Nettoresultat före finansiella intäkter och kostnader

-567.754 -467.547

Finansiella intäkter

503.045 555.180

Försäljning av bostadsrätt

12.000 10.000

Finansiella kostnader

-200 -200

ÅRETS RESULTAT

-52.909 97.433

Balansräkning per 98-12-31

		1998	1997
TILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Handkassa		2.000	2.000
Specialutlåning		9.500.000	9.400.000
Avräkning Riksbyggen		947.584	727.427
Arsavgifts- o hyresfordringar		29.451	41.567
Kundfordringar		2.820	0
Ovriga kortfristiga fordringar		5.524	2.935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	32.085	282.700
Summa omsättningstillgångar		10.519.464	10.456.629
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andel i rep.skapet		30.000	30.000
Inventarier	2	62.331	62.331
Ack.värdeminskning		-56.591	-53.490
Bokfört värde		5.740	8.841
Fastigheter	5	62.837.104	62.837.104
Ack.värdeminskning		-4.761.828	-4.712.668
Bokfört värde		58.075.276	58.124.436
Mark		4.090.000	4.090.000
Summa anläggningstillgångar		62.201.016	62.253.277
SUMMA TILLGÅNGAR		72.720.480	72.709.906

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	1998	1997
KORTFRISTIGA SKULDER		
Arsavgift och hyresskuld	129.225	98.356
Leverantörsskulder	9.744	24.742
Skatteskuld	21.720	21.470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 501.556	613.533
Medlemmarnas rep.fond	149.074	145.050
Summa kortfristiga skulder	811.319	903.151
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Inteckningslån (se bilaga)	64.938.840	64.952.000
Ovrigt långfristigt lån	1.764.000	1.800.000
Summa långfristiga skulder	66.702.840	66.752.000
RESERVATIONER		
Föreningens rep.fond		
Ingående saldo	427.826	522.934
Avsatt under året	270.000	150.000
Vinstdisposition	0	200.000
Uttag under året	-65.525	-445.108
Summa reservationer	632.301	427.826
SUMMA SKULDER	68.146.460	68.082.977
EGET KAPITAL		
BUNDET EGET KAPITAL		
Insatser	3.974.011	3.974.011
Summa bundet eget kapital	3.974.011	3.974.011
FRITT KAPITAL		
Balanserat resultat	7 652.917	555.484
Årets resultat	-52.909	97.433
Summa fritt eget kapital	600.009	652.917
SUMMA EGET KAPITAL	4.574.020	4.626.928
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	72.720.480	72.709.906
STÄLLDA PANTER		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

NOTER TILL RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Övriga intäkter

Kraversättningar	3.496
Lokalhyra	2.400
Övriga intäkter	2.514
Skattereduktion	20.000
Öresutjämning	-40

SUMMA 28.370

Not 2

Avskrivning inventarier

Avskrivning på inventarier görs planmässigt med 20 % på anskaffningsvärdet.

Typ av inventarie	Ansk.värde	Årets avskrivn.	Bokf.värde 981231
1993 Bord o stolar	40.145	0	0
1993 Skåp	6.681	0	0
1995 Div. köksredskap o porslin	2.311	462	463
1996 Dator med skrivare	<u>13.194</u>	<u>2.639</u>	<u>5.277</u>
Summa	62.331	3.101	5.740

Not 3

Avskrivning fastigheter

Avskrivning av byggnader har gjorts med följande:

Amortering å fastighetslån 49.160

Not 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Malmö energi	4.535
Ränta	17.417
SOL	<u>10.133</u>
SUMMA	32.085

Not 5

Fastigheter

Fastighetsförteckning:	Bas.värde i kr		
Fastighetsbeteckning	Byggnader	Mark	Totalt
Helikoptern 2	40.305.000	1.876.000	42.181.000

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Not 6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	449.722
Uppl. renhållning	17.000
Sociala avgifter	5.654
Styrelsearvoden	18.200
Revisionsarvoden	<u>10.980</u>
Summa	501.556

Not 7

Föregående års resultatdisposition

Föregående års vinst 97.433 kronor jämte tidigare års resultat, totalt fritt eget kapital 652.917

kronor disponerades enligt följande:

kr 652.917 balanserades i ny räkning.

Malmö den 18/3 1999

Rickard Högberg

Nils Jarl

Anita Månsson

Marie Mårtensson

Jan-Erik Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 25/3 1999

KPMG

Bo Widerstrand

Auktoriserad revisor

Mikael Strand

Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

RIKSBYGGENS BRF Helikoptern

Vi har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1998-01-01 --- 1998-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker;

att resultaträkning och balansräkning fastställs,
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25/7 1999

KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Mikael Strand
Föreningsrevisor

Inteckningslån

Låneinstitut	Ränta	Ränta bunden till	Ing.skuld 98-01-01	Bundet till datum	Årets amort	Utg.skuld 98-12-31
SBAB	5,65%	2003-10-15	15.481.666	2003-10-15	7.896	15.473.770
SBAB	7,71%	1999-02-23	18.507.000	1999-02-23	0	18.507.000
SBAB	4,96%	2000-05-05	15.481.667	2000-05-05	2.632	15.479.035
SBAB	5,82%	2005-08-22	15.481.667	2005-08-22	2.632	15.479.035
Summa			64.952.000		13.160	64.938.840

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 medel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämman beslutar hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsåret slut.

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

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 (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också fonden för inre underhåll d v s bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för resp lägenhet. Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är inte troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas använda sina fonder. Dessutom avsätts årligen nya medel till denna fond.

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 motsvarar eller är större än kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att det 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

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

Dessa medel 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. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos Riksbyggen. 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.

AVRÄKNING MED RIKSBYGGEN

Behållningen på detta konto är föreningens likvida tillgångar som förvaltas av Riksbyggen.

Riksbyggen betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

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.